

PERKEMBANGAN LOKASI PERUMAHAN DI WILAYAH GEDEBAGE KOTA BANDUNG AKIBAT PEMEKARAN KOTA

Maman Hilman

Staf Pengajar Program Studi Arsitektur – UPI Bandung, Alumni Magister Arsitektur UNPAR & Siswa S-3 PWD IPB

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) mengetahui pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan; (2) melihat kecepatan perkembangan luas area perumahan; (3) mengetahui pola perkembangan lokasi perumahan. Lokasi penelitian dilaksanakan di Wilayah Gedebage Kota Bandung. Untuk mencapai tujuan tersebut, metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung dipengaruhi oleh meningkatnya perkembangan faktor sosial ekonomi akibat pemekaran kota. Perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage dipengaruhi oleh pemekaran kota sebesar 89,29%. Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage lebih tinggi terjadi setelah pemekaran kota. Rata-rata perkembangannya setelah pemekaran kota sebesar 212.003,7 m²/tahun dan sebelum pemekaran kota 17.369 m²/tahun.. Pola perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage menunjukkan pola yang tidak jelas, bahkan mendekati pola *urban sprawl*.

Kata kunci: Perkembangan lokasi perumahan, pemekaran kota.

ABSTRACT

This study aimed for three purpose. First, to have a sense housing area development in Gedebage as result of city extension. Second, to identify the influence of Bandung city extension on the development of housing location. Third, to find out the pattern of housing location in Gedebage Bandung Municipality. The acceleration of housing development in the area of Gedebage in Bandung Municipality is higher after city extension, it is found that the size of housing area after the execution of city extension (1988-1997) was 2.120.037 m² and the average of the development rate was 212.003,7 m²/annum. Whereas the size of housing area before the execution of city extension (1978-1987) was only 173.690 m² and the average of the development rate was 17.369 m²/annum. The influence of city extension indicator of development of housing area in Gedebage was 89,29%. However the pattern of distribution was not clearly identified, it is more like and urban sprawl.

Keywords: *developmmt of housing location, city extension.*

PENDAHULUAN

Populasi penduduk kota yang cenderung meningkat mempengaruhi perkembangan sosial dan ekonomi yang diprediksi akan meningkat dalam arti kuantitas maupun kualitasnya. Perkembangan penduduk tersebut akan membawa dampak terhadap meningkatnya kebutuhan rumah yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia sebagai bagian dari mutu kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Dengan demikian area perkotaan yang selalu berkembang akan dipadati oleh perumahan.

Pada tahun 1997, tata guna tanah di Kota Bandung adalah sebagai berikut: perumahan 9.445,72 ha (56,46%), pemerintahan/sosial 1.234,88 ha (7,38%), militer 348,52 ha (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%).

Perkembangan jumlah penduduk Kota Bandung cukup tinggi. Jumlah penduduk pada tahun 1997 adalah 1.813.417 orang dengan kepadatan penduduk 16.694 orang/km² (BPPS Kota Bandung, 1997), jumlah penduduk yang cukup banyak tersebut akan meningkatkan kebutuhan perumahan. Kepadatan penduduk yang tinggi akan mempengaruhi keseimbangan kota, antara lain masalah kepadatan bangunan, kepadatan lalu-lintas kendaraan dan lain-lain.

Meningkatnya kebutuhan perumahan ini mengakibatkan perkembangan perumahan di Kota Bandung menyebar ke daerah-daerah pinggiran kota yang berkembang menjadi Kota Satelit. Perkembangan perumahan di Kota Bandung terus bertambah sesuai dengan dinamika penduduknya, hingga terbentuk wajah kota seperti saat ini.

Tabel 1. Proyeksi kebutuhan rumah di Kota Bandung

Tipe Rumah	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	366.072	470.000	602.204	1.771.588
Rumah Menengah	183.036	235.000	301.102	885.794
Rumah Mewah	61.012	78.333	100.367	295.264
Jumlah	610.120	783.333	1.003.673	2.952.646

Tabel 2. Proyeksi supply rumah di Kota Bandung

Tipe Rumah	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	146.429	188.000	240.882	708.635
Rumah Menengah	73.214	94.000	120.441	354.318
Rumah Mewah	24.405	31.333	40.147	118.106
Jumlah	244.408	313.333	401.469	1.181.058

Tabel 3. Proyeksi kekurangan supply rumah di Kota Bandung

Tipe Rumah	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	219.643	282.000	361.322	1.062.953
Rumah Menengah	109.822	141.000	180.661	531.476
Rumah Mewah	36.607	47.000	60.220	177.159
Jumlah	366.072	470.000	602.204	1.771.588

Berdasarkan ratio perkembangan penduduk Kota Bandung dan omzet penjualan rumah dan kapling siap bangun yang dilaksanakan oleh beberapa pengembang, dapat dikemukakan bahwa penjualan rumah dan kapling siap bangun ada kecenderungan meningkat. Dengan demikian daya serap pasar hasil produk pengembang diperkirakan akan habis dalam waktu tidak terlalu lama.

Supply perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah masih belum memenuhi kebutuhan penduduk, secara kuantitatif bisa dilihat pada tabel 1 sampai 3. Jadi kebutuhan perumahan melebihi jumlah perumahan yang diproduksi.

PERUMUSAN MASALAH

Permasalahan akan dicoba untuk dicarikan jawabannya melalui penelitian ini dan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung ?
2. Bagaimanakah peningkatan kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung sebagai akibat pemekaran kota ?
3. Bagaimana pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung sebagai akibat pemekaran kota ?

KAJIAN TEORITIS

1. Perumahan dan Pemukiman

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan pengertian dasar istilah perumahan dan pemukiman. **Perumahan** dimaksudkan sebagai suatu kelompok rumah yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan **pemukiman** adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perumahan dan Pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan dan pemukiman, seperti masalah pertanahan, pembiayaan, kelembagaan, dan unsur-unsur pembangunan perumahan dan pemukiman lainnya.

Dalam berbagai program pembangunan pemerintah telah menetapkan kebijakan umum pembangunan perumahan dan pemukiman yang relevan guna memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan harkat serta martabat masyarakat. Pembangunan perumahan dan pemukiman ditata dalam suatu perencanaan yang sesuai dengan kondisi tata ruang dan tata guna tanah, disertai dengan prasarana dan sarana fasilitas lingkungan yang berfungsi bagi kehidupan sosial masyarakat.

SKB Tiga Menteri tahun 1992 menegaskan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk mewujudkan kawasan dan lingkungan perumahan dan pemukiman dengan hunian yang berimbang, meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu, sehingga dapat menampung secara serasi antara kelompok masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial.

Dalam buku Standar-Standar Rencana Perkampungan (1962), disebutkan bahwa bagian terbesar dari seluruh tempat kehidupan manusia selalu merupakan tempat-tempat tinggal baik berbentuk rumah-rumah biasa maupun rumah-rumah bertingkat, dan oleh sebab itulah maka pembuatan suatu rencana daerah perumahan yang baik merupakan bagian yang penting dari tugas perencanaan.

Menurut Ultermann dan Small (1993) proses perencanaan perumahan untuk tapak yang telah ditentukan merupakan suatu bagian yang funda-

mental dari proses perencanaan keseluruhan. Kualitas dan kelayakan dasar dari perumahan untuk tapak yang telah ditentukan haruslah timbul dari suatu ekspresi latar belakang sosial-budaya para pemakai, potensi-potensi dan batasan-batasan tapak, dan sumber-sumber bahan serta teknologis wilayah tersebut.

Setelah lokasi daerah perumahan ditentukan berdasarkan pilihan yang optimal, maka perlu dibuat rencana tapaknya (*site planning*). Rencana tapak ini penting, karena hal itu selain akan menentukan bentuk kota yang ada, dapat menciptakan kemudahan (atau kesukaran) bagi para penghuni, disamping dapat mempengaruhi tingkah laku penghuni di lokasi perumahan tersebut.

Lingkungan-lingkungan perumahan kelompok adalah merupakan bentuk yang paling fundamental dan abadi dari pemukiman manusia. Pengadaan perumahan, baik yang dilakukan oleh sektor formal maupun informal, didasarkan atas kebutuhan rumah tiap segmen penghasilan masyarakat.

Menurut Komarudin (1997), segmen perumahan dapat dibentuk berdasarkan kelompok pendapatan penduduk, lokasi, penyediaan rumah (formal dan informal). Dari unsur pembentuk segmen perumahan ini, dapat dibuat matriks, misalnya lima baris penghasilan penduduk (sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi) dan empat lajur (formal pusat kota, informal pusat kota, formal pinggir kota, dan informal pinggir kota). Dari matriks ini dapat kita baca misalnya *segmen rumah penghasilan rendah, sektor formal di pusat kota atau penghasilan menengah, sektor informal pinggir kota*.

2. Perkembangan Lokasi Lahan Perumahan Wilayah Kota

Pola-pola ruang sosial dapat terjadi akibat tingkat penghasilan, cara hidup, bentuk rumah, kepadatan keluarga, kepadatan lingkungan, kesadaran lingkungan, kondisi dan latar belakang sosial budaya, etnik, strata sosial, lingkup organisasi dan pekerjaan. Pada dasarnya ruang sosial wilayah kota dibagi menjadi lima konsep ruang sosial, yaitu konsep: *Ecology*, *Land-Economic*, *Social Area*, *Factor Analysis*, dan *Social-Class*.

Jika karakter fisik kota sudah semakin kompleks, maka faktor sosial ekonomi yang menentukan perkembangan wilayah kota. Alasan yang paling dominan dan paling mendasar pada hakekatnya adalah alasan ekonomi (Richardson, 1978). Karakter wilayah kota sangat ditentukan oleh kegiatan perekonomiannya baik pada skala lokal, regional, maupun nasional, bahkan kadang internasional. Karakter ini akan diikuti pula oleh perubahan demografi.

Pada dasarnya semua kegiatan perkotaan yang non ekonomi akan memacu kegiatan faktor ekonomi perkotaan yang diikuti oleh penambahan penduduk kota, begitu juga kebijakan yang diterapkan oleh pihak pemerintah terhadap pemekaran kota akan memberikan dampak dan konsekuensi ekonomi perkotaan.

Peranan faktor ekonomi perkotaan, faktor sosial dan politik kebijaksanaan menyebabkan suatu kota berkembang dengan cepat dibanding kota lainnya (Chapin, 1972). Dengan dasar konsep ekonomi perkotaan maka keberadaan lokasi perumahan harus dilihat dari potensi lahan yang dimilikinya dan dapat dikembangkan sebagai titik tumbuh tersendiri. Perkembangan lokasi perumahan harus diargumentasikan sebagai perkembangan lahan yang mempunyai peluang untuk mendapatkan suatu lingkungan hidup yang atraktif dengan tatanan ruang yang berkualitas dan mempunyai nilai ekonomis yang memberikan dampak berganda (*multiflier-effect*) dan juga memberikan insentif yang cukup menjanjikan akibat distribusi dan desentralisasi kegiatan ekonomi kota (Richardson, 1978).

Pertumbuhan penduduk dan peningkatan aktivitas usaha merupakan penyebab dari awal berkembangnya lokasi perumahan wilayah perkotaan. Perkembangan ini berdampak pada peningkatan tuntutan kebutuhan ruang. Kebutuhan ruang pada hakekatnya dapat diartikan sebagai kebutuhan tanah. Meningkatnya kebutuhan tanah untuk perumahan merupakan cikal bakal perkembangan lokasi perumahan.

Perkembangan lokasi lahan perumahan mempunyai implikasi terhadap nilai dan harga tanah. Proses peningkatan nilai dan harga tanah memang dimulai dengan perkembangan fungsi dan peranan wilayah tersebut. Apabila suatu wilayah berkembang akibat meningkatnya kemampuan produktivitasnya dan semakin baiknya sarana perhubungan, maka pemanfaatan dan penggunaan tanah akan meningkat pula baik secara intensif maupun ekstensif.

HASIL PENELITIAN

1. Pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage ditunjukkan oleh koefisien determinasi, yaitu sebesar 89,29%. Hal ini menunjukkan bahwa 89,29% perkembangan luas area perumahan diakibatkan oleh adanya pemekaran kota, sedangkan sisanya ditentukan oleh faktor lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.
2. Peningkatan kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung

yang lebih tinggi terjadi setelah pemekaran kota. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata pertambahan luas area perumahan setelah pemekaran kota sebesar 212.003,7 m² per tahun dan rata-rata pertambahan luas area perumahan sebelum pemekaran kota sebesar 17.369 m² per tahun.

3. Pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung akibat pemekaran kota menunjukkan bahwa pola yang terjadi adalah pola campuran, bahkan mendekati pola urban sprawl (semrawut) dimana pola perkembangan lokasi perumahan lebih cenderung mengikuti kalangan "swasta". Perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak terorganisir dengan baik. Lokasi perumahan yang tercipta hanyalah kantung-kantung perumahan yang terlepas satu sama lain, yang akan menyulitkan penataan kembali kawasan perumahan.

KESIMPULAN

Perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung dipengaruhi oleh meningkatnya perkembangan faktor sosial ekonomi akibat pemekaran kota. Pola perkembangannya menunjukkan pola campuran bahkan mendekati pola *urban sprawl*.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, *Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman*. 1992.
- Anonim, *Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Tidak Bersusun*. 1986.
- Anthony J. C, James, C.S., *Perencanaan Kota*, Jakarta, Erlangga, 1985.
- Bambang Panuju, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung, Alumni. 1999.
- Biro Planologi Kota Bandung, *Rencana Induk Kota Bandung*, 1970.
- Departemen PU, *Standar Arsitektur di Bidang Perumahan*, Dirjed Cipta Karya, Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung. 1977.
- Biro Pusat Statistik Kota Bandung, *Laporan Keadaan Penduduk Kota Bandung tahun 1997*.
- Dana, Djefry W., *Ciri Perancangan Kota Bandung*, Jakarta, Gramedia. 1990.
- Djoko Sujarto, *Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik*, Jakarta, Bharata Karya Aksara, 1985.
- Djoko Sujarto, *Nilai dan Harga Tanah dalam Pengembangan Wilayah*, Bandung, ITB. 1982.
- Johara T. Jayadinata, *Tata Guna Tanah di Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, Bandung, ITB. 1992.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta, Yayasan Real Estat Indonesia. 1997.
- Maman Hilman, *Pemekaran Lokasi Perumahan di Wilayah Gedebage Kotamadya Bandung Sebagai Akibat Pemekaran Kota*, TESIS Magister Program Arsitektur Universitas Kotolik Parahyangan Bandung. 1999.
- Marcus, CC. & Sarkissian, W., *Housing as if People Mattered*, California, University of California Press. 1986.
- Marsudi Djoyodiputro, *Teori Lokasi*, Jakarta, Fakultas Ekonomi UI. 1992.
- Pemerintah Daerah Kota Bandung, *Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung*. 1992.
- Pemerintah Daerah Kota Bandung, *Rencana Induk Kota Bandung*. 1971.
- Pemerintah Daerah Kota Bandung, *Rencana Kota Bandung, Analisa Kota*. 1992.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1996. Jakarta, BP Jembar Inti Karya.
- Pusat Data Bisnis Properti, 1993.
- Richardson, H.W., *Growth Centers, Rural Development and National Urban Policy*. Dalam International Regional Science Review, 1978.
- Rossi, A., *The Architecture of the City*, Massachusetts, The Press Massachusetts. 1978.
- Spreiregen, PD., *Urban Design: The Architecture of Town and Cities*, New York, McGraw Hill Book Company. 1965.
- Ultermann, R. & Small, R., *Perencanaan Tapak untuk Perumahan*, Bandung, Intermatra, 1993.