

PERMASALAHAN PERUMAHAN DI GEDEBAGE KOTA BANDUNG

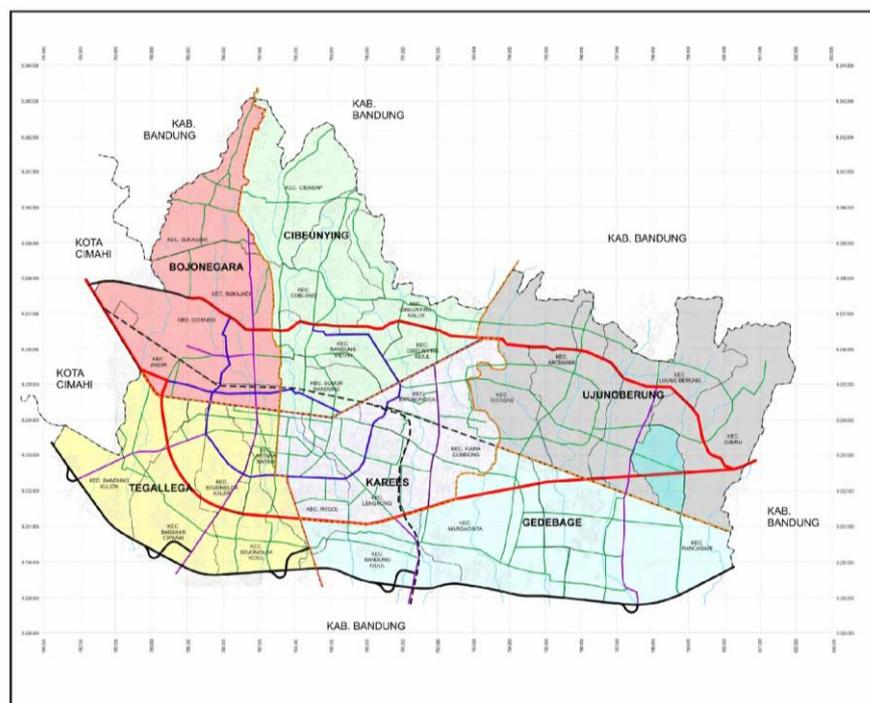
Tinjauan Umum Kota Bandung

Sejarah kota Bandung

Kota Bandung dibentuk sebagai daerah otonom pada tanggal 1 April 1906, dan luas wilayah 1.922 ha. Pada tahun 1917, luasan kota Bandung menjadi 2.871 ha. Perluasan kota Bandung berturut-turut diadakan, masing-masing pada tahun 1942 menjadi 3.876 ha, pada tahun 1943 menjadi 4.117 ha, dan pada tahun 1945 menjadi 5.413 ha. Zaman negara Pasundan, tahun 1949, luasan menjadi 8.098 ha, dan pada tahun 1987 kota Bandung dimekarkan lagi menjadi 16.729,650 ha.

Geografis dan Administrasi

Kota Bandung terletak di wilayah Propinsi Jawa Barat dan merupakan Ibukota Propinsi Jawa Barat. Kota Bandung terletak antara 107°36' Bujur Timur dan 6°55' Lintang Selatan. Secara administratif kota Bandung dibagi menjadi 6 (enam) wilayah yaitu wilayah Bojonegara, Cibeunying, Tegallega, Karees, Ujungberung, dan Gedebage.



Gambar 7 Pembagian wilayah kota Bandung

Kota Bandung terletak pada ketinggian 791 meter di atas permukaan laut (dpl). Titik tertinggi terletak di daerah Utara dengan ketinggian 1.050 meter dan terendah di sebelah Selatan 675 meter di atas permukaan laut.

Tanah di kota Bandung dan sekitarnya adalah lapisan alluvial hasil letusan

Gunung Tangkuban Perahu. Jenis tanah di bagian utara umumnya merupakan andosol, di bagian selatan serta bagian timur merupakan alluvial kelabu dengan bahan endapan liat. Di bagian tengah dan barat tersebar tanah andosol.

Iklim kota Bandung dipengaruhi oleh pegunungan di sekitarnya, sehingga cuaca yang terbentuk sejuk dan lembab. Keadaan cuaca dan curah hujan di kota Bandung tertera pada tabel 3.

Tabel 3 Cuaca dan curah hujan kota Bandung

Tahun	Temperatur (°C)			Curah hujan (mm)	Hari hujan (hari)	Peng-uapan (mm)	Tekanan udara (mb)	Kelembaban nisbi (%)
	Rata-rata	Maks	Min					
2001	23,1	28,3	19,6	204,1	18	3,1	896,7	78,3
2002	23,6	29,3	19,4	188,6	15	3,4	922,3	76,5
2003	23,6	29,2	18,8	156,4	15	3,3	922,3	76,0
2004	23,5	29,3	19,0	161,0	16	3,4	922,3	77,2

Sumber : Kantor BMG stasiun Bandung dan Bandung dalam angka 2004-2005

Unsur-unsur iklim adalah temperatur, curah hujan, penguapan, tekanan udara, dan kelembaban. Temperatur rata-rata secara umum tergolong sedang (nyaman), curah hujan rata-rata tergolong cukup tinggi, tekanan udara tergolong cukup tinggi, dan kelembaban tergolong cukup tinggi.

Proyeksi Kebutuhan Perumahan

Pelaksanaan pembangunan perumahan selama ini di Kota Bandung telah mengakibatkan hal-hal sebagai berikut: (1) perubahan status wilayah Kabupaten menjadi wilayah kota; (2) alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan; (3) banyak lokasi pembangunan perumahan tidak sesuai dengan RDTRK yang sudah ditentukan; (4) penentuan lokasi lahan perumahan, tidak jelas dan tidak disosialisasikan dengan baik; (5) perencanaan yang tertuang dalam RDTRK untuk penentuan lokasi perumahan kecil, sedang, besar belum spesifik, tidak jelas batasan dan posisinya secara tepat; dan (6) deviasi lokasi perumahan sering terjadi di lapangan disebabkan oleh berbagai macam kepentingan dan kendala, terutama yang menyangkut masalah kepemilikan lahan, pembebasan lahan, dan harga lahan. Pembangunan perumahan bagi warga kota perlu dikelola dengan baik, dengan memperhatikan komponen-komponen yang menentukan perkembangan kota secara berkelanjutan. Untuk itu diperlukan berbagai perangkat kebijakan yang dapat memberikan arahan dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Pembangunan dan pengadaan lokasi untuk men-*supply* kebutuhan perumahan tersebut dilaksanakan oleh tiga pihak, yaitu pengembang, masyarakat (kelompok/individu), dan pemerintah. Kesenjangan antara *demand* dengan *supply* perumahan yang lebar dan relatif konstan akan menjadikan sektor ini sebagai bidang usaha yang menarik dan menjanjikan bagi pengembang.

Secara umum proyeksi kebutuhan perumahan di kota Bandung tertera pada tabel 4. *Supply* perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah

masih belum memenuhi kebutuhan penduduk secara kuantitatif seperti tertera pada tabel 5 dan 6.

Tabel 4 Proyeksi kebutuhan rumah kota Bandung

Tipe rumah	2010	2020	Jumlah
Rumah sederhana	470.000	602.204	1.072.204
Rumah menengah	235.000	301.102	536.102
Rumah mewah	78.333	100.367	178.700
Jumlah	783.333	1.003.673	1.787.006

Sumber : Simanungkalit (2002)

Tabel 5 Proyeksi *supply* rumah kota Bandung

Tipe rumah	2010	2020	Jumlah
Rumah sederhana	188.000	240.882	428.882
Rumah menengah	94.000	120.441	214.441
Rumah mewah	31.333	40.147	71.480
Jumlah	313.333	401.470	714.803

Sumber : Simanungkalit (2002)

Tabel 6 Proyeksi kekurangan *supply* rumah kota Bandung

Tipe rumah	2010	2020	Jumlah
Rumah sederhana	282.000	361.322	643.322
Rumah menengah	141.000	180.661	321.661
Rumah mewah	47.000	60.220	107.220
Jumlah	470.000	602.203	1.072.203

Sumber : Simanungkalit (2002)

Kebutuhan perumahan di Kota Bandung mengalami peningkatan sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat yang salah satunya disebabkan oleh urbanisasi atau migrasi penduduk dari luar kota. Pertumbuhan penduduk tersebut akan mempengaruhi kebutuhan perumahan. Sampai tahun 2010 atau 2020 diproyeksikan kebutuhan perumahan masih cukup tinggi, maka peluang usaha bidang properti cukup menjanjikan bagi pengembang. Permasalahan yang akan timbul adalah konflik penggunaan lahan dan penyediaan lahan untuk perumahan. Untuk itu diperlukan kebijakan yang komprehensif untuk menanggulangi permasalahan perumahan.

Penggunaan Lahan

Tata guna lahan secara rinci tertera pada tabel 7.

Tabel 7 Tata guna lahan kota Bandung tahun 2004

No	Peruntukan	Luas lahan (ha)	Persentase (%)
1.	Perumahan	9.445,72	56,46
2.	Pemerintahan/sosial	1.234,88	7,38
3.	Militer	348,52	2,08
4.	Perdagangan	448,07	2,68
5.	Industri	635,28	3,80
6.	Sawah	3.649,29	21,81
7.	Tegalan	876,37	5,04
8.	Lain-lain	91,87	0,55

Sumber : Bandung dalam angka (2005)

Berdasarkan tata guna lahan tahun 2004, luas lahan untuk perumahan menempati posisi paling tinggi, hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi warga masyarakat. Karena luas lahan kota semakin terbatas, pemerintah harus hati-hati dalam menentukan kebijakan perumahan. Kesalahan dalam pengambilan kebijakan dapat menimbulkan dampak negatif bagi kelangsungan kehidupan secara umum.

Lahan yang tersisa untuk perumahan di Kota Bandung adalah berupa sawah dan tegalan yang luasnya terus berkurang. Kebijakan yang perlu diambil dalam pemenuhan kebutuhan perumahan adalah rumah vertikal. Hal ini telah dilakukan oleh pemerintah kota Bandung dengan membangun rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan apartemen bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

Keadaan Penduduk

Penduduk kota Bandung berdasarkan hasil Susenas tahun 2004 adalah 2.232.264 jiwa. Jumlah dan kepadatan penduduk kota Bandung untuk tiap-tiap wilayah tertera pada tabel 8.

Tabel 8 Jumlah penduduk kota Bandung

No	Wilayah	Luas (km ²)	Jumlah penduduk	Kepadatan penduduk (per km ²)
1	Bojonegara	21,14	367.324	17.376
2	Cibeunying	29,07	420.412	14.462
3	Karees	21,35	395.025	18.502
4	Tegalega	26,13	517.271	19.796
5	Gedebage	30,10	215.296	7.153
6	Ujungberung	38,61	317.298	8.218
	Jumlah	167,29	2.232.624	13.346

Sumber : BPS kota Bandung (Hasil Susenas 2004)

Kepadatan penduduk di wilayah Gedebage merupakan yang paling rendah. Berdasarkan hal itu wilayah itu terus dikembangkan menjadi wilayah penyangga bagi Kota Bandung secara keseluruhan. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan

bagi warga kota, sebagian besar lahan yang tersedia dicanangkan untuk dijadikan kawasan perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan warga kota yang terus meningkat.

Industri dan Perdagangan

Potensi Industri dan jumlah perusahaan perdagangan kota Bandung tahun 2003-2004 berturut-turut tertera tabel 9.

Tabel 9 Jumlah perusahaan perdagangan kota Bandung

No	Uraian	Keadaan tahun		Jumlah tenaga kerja	
		2003	2004	2003	2004
1	Perusahaan perdagangan besar	490	450	2.994	2.800
2	Perusahaan perdagangan kecil	2.091	2.195	4.182	4.260
Jumlah		2.581	2.645	7.176	7.060

Sumber : Bandung dalam angka 2004-2005

Sebagai kota jasa, perkembangan perusahaan perdagangan Kota Bandung cukup tinggi. Tenaga kerja yang terserap dalam sektor ini cukup tinggi. Tenaga kerja yang mengisi sektor tersebut cukup banyak yang berasal dari luar Kota Bandung, hal ini juga yang menimbulkan permasalahan meningkatnya kebutuhan perumahan.

Utilitas Kota

Produksi air minum kota Bandung tahun 2004 tertera pada Tabel 10.

Tabel 10 Jumlah produksi air minum kota Bandung

No	Sumber air minum	Banyaknya (m ³)
1	Sungai	70.211.673
2	Danau	-
3	Waduk	-
4	Mata Air	4.828.098
5	Artesis / air tanah / sumur bor	4.887.795
6	Lainnya	-
Jumlah		79.927.566

Sumber : Bandung dalam angka 2004-2005

Sumber tenaga listrik kota Bandung berasal dan PLTA yang dikelola oleh Perusahaan Lisrik Negara. Pada tahun 2004 daya tersambung sebesar 1.349.804 KVA dengan jumlah pelanggan 519.891.

Pendidikan

Jumlah fasilitas pendidikan menurut jenjang sekolah di kota Bandung tahun 2004 tertera pada tabel 11.

Tabel 11 Jumlah fasilitas pendidikan menurut jenjang sekolah di kota Bandung tahun 2004

No.	Sekolah	Jumlah sekolah	Jumlah guru	Jumlah murid
1	Taman Kanak-kanak (TK)	379	1.569	21.335
2	Sekolah Dasar (SD)	923	11.135	446.477
3	Sekolah Luar Biasa	-	-	-
4	Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)	207	5.417	99.729
5	Sekolah Menengah Atas (SMA)	135	4.694	77.176
6	Sekolah Menengah Kejuruan (SMK)	72	568	30.706
Jumlah		1.716	23.383	675.422

Sumber : Bandung dalam angka 2004-2005

Pada tahun 2004 terdapat 66 Perguruan Tinggi Swasta dan 19 Perguruan Tinggi Negeri. Tiga Perguruan Tinggi Negeri diantaranya adalah ITB, UNPAD dan UPI.

Gambaran kualitas SDM kota Bandung berdasarkan tingkat pendidikan seperti tertera pada tabel 12.

Tabel 12 Jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan di kota Bandung tahun 2004

No	Pendidikan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Tidak/Belum Pernah Sekolah	2.895	11.001	13.896
2	Tidak/Belum Tamat SD	86.271	111.168	197.430
3	SD/MI/Sederajat	214.809	258.234	473.043
4	SLTP/MTs/Sederajat	193.386	181.227	374.613
5	SMU/MA/Sederajat	233.337	224.073	457.410
6	SMK/Sederajat	83.376	35.319	118.695
7	Diploma I/II	8.106	10.422	18.528
8	Diploma III/Sarjana Muda	39.372	37.056	76.428
9	Diploma IV/S1	61.953	42.846	104.799
10	S2/S3	5.211	2.316	7.527
Jumlah		928.716	913.662	1.842.378

Sumber : Bandung dalam angka 2004-2005

Secara berurutan keadaan penduduk Kota Bandung Berdasarkan tingkat pendidikan adalah SMA/SMK, SD, SMP, dan perguruan tinggi. Berdasarkan data tersebut sebagian besar penduduk Kota Bandung berpendidikan SMA/SMK.

Kesehatan dan KB

Jumlah sarana kesehatan di kota Bandung tahun 2004 tertera pada tabel 13.

Tabel 13 Jumlah sarana kesehatan di kota Bandung

No	Wilayah	Puskesmas	Puskesmas keliling	Posyandu	Balai pengobatan
1	Bojonegara	9	2	251	65
2	Cibeunying	14	2	327	77
3	Karees	12	3	372	79
4	Tegalega	13	2	371	81
5	Gedebage	9	0	160	59
6	Ujungberung	14	0	296	73
Jumlah		71	9	1.779	459

Sumber : BPS kota Bandung (Hasil Susenas 2004)

Wilayah Gedebage memiliki sarana kesehatan yang masih kurang dibandingkan dengan wilayah lain di Kota Bandung. Sejalan dengan perkembangan penduduk yang tinggi di wilayah tersebut, maka diperlukan peningkatan sarana dan prasarana kesehatan untuk memenuhi kebutuhan warga.

Olah Raga dan Rekreasi

Jumlah fasilitas olah raga di kota Bandung pada 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 *fitness*, gelanggang permainan dan ketangkasan, rumah bilyard berjumlah 66 buah.

Transportasi

Kota Bandung mempunyai panjang jalan 1221,690 km dengan kondisi 903,530 km baik; 189,530 km sedang, dan 128,630 km rusak. Peta jaringan jalan di kota Bandung memperlihatkan adanya jalan poros yang membagi wilayah kota menjadi bagian Utara dan bagian Selatan. Jalan tersebut merupakan jalan regional yang menghubungkan ke arah Jakarta dan ke arah Cirebon. Bentuk jaringan jalan di kota Bandung secara keseluruhan berpola radial. Status jalan di kota Bandung terdiri dan jalan negara, propinsi dan kabupaten, selain itu ada jalan desa.

Administrasi Pemerintahan

Pembagian jumlah kelurahan, rukun warga (RW), dan rukun tetangga (RT) di kota Bandung secara rinci tertera pada tabel 14.

Tabel 14 Pembagian wilayah administratif kota Bandung

Wilayah	Kecamatan	Jumlah RT	Jumlah RW	Jumlah kelurahan
Bojonegara	Sukasari	220	32	4
	Sukajadi	327	49	5
	Cicendo	412	56	6
	Andir	397	54	6
Cibeunying	Cidadap	172	29	3
	Coblong	456	75	6
	Bandung Wetan	206	36	3
	Cibeunying Kaler	275	46	4
	Sumur Bandung	231	36	4
	Cibeunying Kidul	556	87	6
Karees	Regol	371	59	7
	Lengkong	431	65	7
	Batununggal	549	83	8
	Kiaracondong	574	82	6
Tegalega	Bandung Kulon	421	72	8
	Astanaanyar	306	47	6
	Babakan Ciparay	462	57	6
	Bojongloa Kaler	387	47	5
	Bojongloa Kidul	248	44	6
Gedebage	Bandung Kidul	164	31	4
	Margacinta	424	71	3
	Rancasari	309	47	4
Ujungberung	Cibiru	384	76	6
	Ujungberung	324	71	7
	Arcamanik	289	60	4
	Cicadas	470	86	5
Jumlah		9.215	1.498	139

Sumber : Bandung dalam angka 2004-2005

Tinjauan Umum Wilayah Gedebage

Aspek Fisik

Secara geografis wilayah Gedebage mempunyai jarak yang dekat dengan pusat kota kota Bandung dan memiliki topografi lahan yang relatif datar (0 – 3%) sehingga berpotensi sebagai lahan fisik perkotaan. Berdasarkan data Direktorat Geologi Tata Lingkungan Jawa Barat tahun 1991, wilayah Gedebage secara keseluruhan mempunyai tingkat kerentanan tanah rendah untuk terkena gerakan tanah sehingga mempunyai kemungkinan yang sangat kecil terhadap terjadinya gerakan tanah/gempa.

Aspek Transportasi

Wilayah Gedebage diapit dua jalan arteri yaitu jalan tol Padalarang-Cileunyi dan jalan Sukarno Hatta yang menyebabkan lokasi wilayah relatif strategis. Wilayah Gedebage memiliki jaringan jalan khususnya jalur regional sepanjang jalan Soekarno-Hatta, jalan Terusan Kiaracondong, Terusan Buahbatu yang berpotensi untuk pengembangan kawasan dengan skala regional, jalan Margacinta

jalan Ciwastra dan jalan Gedebage yang berfungsi sebagai jalan kolektor dan berpotensi untuk dikembangkan guna menopang pengembangan pusat primer Gedebage. Di kelurahan Cisaranten Kidul terdapat terminal peti kemas Gedebage dan rencana pembangunan sarana olah raga. Hal ini berdampak positif pada wilayah Gedebage antara lain terhadap naiknya nilai tanah, nilai komersial kawasan yang tinggi dan mudahnya aksesibilitas keluar dan masuk wilayah, sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi pengembangan wilayah Gedebage secara menyeluruh.

Aspek Ekonomi

Potensi pengembangan sektor ekonomi wilayah Gedebage tertuju pada wilayah pasar induk Gedebage, wilayah sekitar pasar Ciwastra merupakan pusat sekunder Gedebage dan wilayah kecamatan Rancasari direncanakan sebagai pusat primer Gedebage. Sepanjang jalan Sukarno Hatta merupakan pusat kegiatan perkantoran dan perdagangan di wilayah Gedebage.

Permasalahan Wilayah Gedebage

Aspek Tata Ruang

1) Kawasan Budidaya

Persoalan utama pada kawasan budidaya wilayah Gedebage adalah adanya disparitas kawasan antara bagian barat (Bandung Kidul), tengah (Margacinta) dan timur (Rancasari) serta bagian utara (sekitar jalan Sukarno-Hatta) dan bagian selatan (sekitar jalan tol Padalarang Cileunyi). Bagian barat dan tengah Gedebage umumnya sudah mengalami perkembangan lebih pesat dibandingkan dengan bagian timur (Rancasari). Hal ini didukung oleh banyaknya pengembang perumahan yang mengembangkan perumahan dalam skala besar (kota satelit), di bagian barat dicontohkan oleh perumahan Batununggal dan di bagian tengah dicontohkan oleh perumahan metro.

Bagian utara (jalan Sukarno-Hatta) jauh lebih maju dibandingkan dengan bagian selatan (jalan tol Padalarang-Cileunyi), terbukti dari banyaknya fasilitas perdagangan, jasa dan perkantoran dengan skala pelayanan kota dan regional.

Adanya pemusatan kegiatan di Metro dan Batununggal yang berkembang pesat dan tidak terkendali serta kurang berkembangnya pusat sekunder Margasari menjadikan tidak berjalannya pola pusat pelayanan yang seharusnya terjadi. Permasalahan-permasalahan lain kawasan budidaya di wilayah Gedebage antara lain: (1) Berkembangnya aktivitas-aktivitas yang tidak didukung oleh daya dukung lingkungan; (2) Rendahnya kualitas dan kuantitas prasarana permukiman secara umum; (3) Adanya kecenderungan perubahan fungsi lahan pertanian menjadi lahan terbangun (permukiman); (4) Terdapat daerah permukiman yang kadang terkena banjir, sehingga memberikan pengaruh buruk terhadap tingkat kesehatan serta menimbulkan dampak sosial/kerawanan sosial; (5) Kurangnya fasilitas-fasilitas perkotaan khususnya pendidikan dan kesehatan yang dapat menjamin tata

kehidupan perkotaan yang layak; (6) Penggunaan daerah sempadan sungai sebagai lahan terbangun khususnya di daerah sempadan sungai Ciwastra dan Cipamokolan serta daerah sempadan rel kereta api di kecamatan Rancasari; (vii) Rendahnya kesadaran masyarakat dalam partisipasi pembangunan dan pengelolaan lingkungan; (7) Penggunaan tanah PJKK sepanjang rel kereta api, sehingga transportasi kereta api menuju arah Soreang tidak berfungsi lagi.

2) *Kawasan Lindung*

Permasalahan kawasan lindung di Gedebage tertuju pada lahan-lahan sempadan, ruang terbuka hijau, dan tanah PJKK arah Soreang yang dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai lahan terbangun, khususnya perumahan. Hal ini terjadi karena kurangnya kontrol pengendalian kawasan lindung dari pemerintah. Permasalahan lain adalah terjadinya penurunan muka air tanah Gedebage yang juga ditambah oleh permasalahan kualitas air tanah.

Aspek Transportasi

Masalah transportasi yang erat kaitannya dengan perkembangan ruang dan fungsi wilayah Gedebage antara lain: (1) Kapasitas jalan yang sudah tidak mampu menampung arus pergerakan kendaraan yang ada, khususnya jalan utama Sukarno-Hatta dan jalan kolektor di bagian dalam wilayah seperti jalan Gedebage, jalan Ciwastra, jalan Cipamokolan dan jalan Rancabolang; (2) Aglomerasi kegiatan perdagangan terutama sepanjang jalan terusan Buahbatu, jalan terusan Kiaracandong dan jalan Ciwastra dengan titik sentra di pasar Kordon tanpa dilengkapi dengan sarana penunjang (sarana parkir) mengakibatkan terganggunya arus lalu lintas; (3) Kurang mendukungnya sarana perhubungan/jaringan jalan menghambat kelancaran kegiatan sosial ekonomi perkotaan, terutama jalan-jalan alternatif menuju ke jalan arteri primer (Soekarno-Hatta) sehingga mengakibatkan kemacetan lalu lintas pada jalan terusan Kiaracandong dan jalan Buahbatu; (4) Kurangnya sarana angkutan kota khusus melayani mobilisasi pergerakan penduduk ke bagian dalam wilayah; (5) Belum memadainya sarana penerangan jalan sehingga mengurangi tingkat pelayanan khususnya pada malam hari; (6) Kurangnya sarana penunjang transportasi seperti *zebra cross*, jembatan penyebrangan, halte dan *traffic light* untuk meningkatkan pelayanan; (vii) Moda angkutan yang sangat minim yang menyebabkan timbulnya titik-titik penumpukan calon penumpang di beberapa lokasi.

Prasarana dan Sarana Perkotaan

1) *Fasilitas Pendidikan*

Masalah fasilitas pendidikan yang ada di wilayah Gedebage antara lain adalah: (1) Tidak meratanya distribusi pendidikan di beberapa bagian wilayah Gedebage; (2) Tidak meratanya tingkat pelayanan fasilitas pendidikan, menyebabkan tumbuhnya sekolah-sekolah favorit, yang pada akhirnya menyebabkan tidak meratanya distribusi pergerakan bersekolah; (3) Beberapa fasilitas pendidikan berada di Jalan Soekarno-Hatta yang merupakan jalan arteri

primer (jalan yang menghubungkan kota yang satu dengan kota lainnya), sehingga perlu adanya jembatan penyebrangan; (4) Tidak tersedianya fasilitas parkir yang memadai di sekitar fasilitas pendidikan sehingga kendaraan di pinggir jalan, hal ini mengganggu kenyamanan pengguna kendaraan serta akan berdampak pada permasalahan transportasi seperti kemacetan dan penumpukan kendaraan pada ruas-ruas jalan tertentu.

2) *Fasilitas Kesehatan*

Masalah fasilitas kesehatan yang ada di wilayah Gedebage antara lain adalah: (1) Tidak meratanya distribusi fasilitas kesehatan, terutama apotek dan praktek dokter; (2) Fasilitas kesehatan terutama rumah sakit tidak dilengkapi dengan ruang parkir yang memadai sehingga seringkali terjadi penumpukan di pintu masuk.

3) *Fasilitas Perdagangan*

Masalah fasilitas perdagangan yang ada di wilayah Gedebage antara lain adalah: (1) Berkembangnya fasilitas perdagangan, seperti supermarket, minimarket, *trade center*, pada lokasi-lokasi yang tidak sesuai, ditinjau dari peruntukan lahan dan daya dukung prasarana; (2) Berkembangnya fasilitas perdagangan pada jarak yang terlalu dekat satu sama lain pada satu sisi, sedangkan pada sisi lain terdapat juga daerah-daerah yang tidak terlayani oleh fasilitas perdagangan; (3) Fasilitas perdagangan terutama pertokoan tidak dilengkapi dengan ruang parkir yang memadai, sehingga seringkali terjadi penumpukan di pintu masuk.

4) *Fasilitas Peribadatan*

Masalah fasilitas peribadatan di wilayah Gedebage adalah berkembangnya fasilitas peribadatan dengan pesat, sehingga banyak fasilitas peribadatan yang pemanfaatannya kurang optimal.

5) *Sarana Umum*

Masalah terbatasnya sarana umum di wilayah Gedebage adalah terbatasnya taman-taman umum dan taman bermain, terutama pada lingkungan perumahan. Di beberapa bagian wilayah Gedebage, ketersediaan sarana dan prasarana masih terbatas.

Aspek Utilitas Perkotaan

1) *Air Bersih*

Masalah air bersih di wilayah Gedebage adalah: (1) Kurangnya kualitas air baku (air tanah) untuk menopang aktivitas penduduk; (2) Kurangnya pelayanan air bersih untuk masyarakat terutama pada wilayah tengah yang belum terakses oleh jaringan pipa PDAM. wilayah Gedebage sampai saat ini hanya terlayani 17% dari total kebutuhan .

2) *Air Kotor*

Masalah air kotor di wilayah Gedebage terjadi karena: (1) Terbatasnya instalasi pengelolaan air limbah (PAL) di kecamatan-kecamatan untuk mengolah air limbah domestik; (2) Tidak optimalnya fungsi jaringan pipa air kotor di kecamatan Rancasari; (3) Tidak adanya sistem jaringan pipa air kotor terpadu yang melingkupi seluruh bagian wilayah dalam pembuangan air limbah; (4) Bercampurnya saluran air hujan, drainase dan saluran irigasi di sebagian besar wilayah menyebabkan besarnya volume air limbah yang harus diolah.

3) *Drainase*

Masalah drainase yang ada di wilayah Gedebage adalah: (1) Terjadinya pendangkalan saluran drainase primer (sungai), sekunder dan tersier yang menyebabkan macetnya saluran pembuangan dan terjadinya genangan yang terjadi pada beberapa lokasi (terutama di kecamatan Rancasari); (2) Tidak adanya integrasi saluran drainase di permukiman antara satu lokasi dengan lokasi lain; (3) Kondisi lahan yang relatif datar (0% - 3%), menyebabkan saluran yang semula berfungsi sebagai irigasi berubah menjadi saluran drainase. Arus balik dari sungai Citarum menyebabkan pengembangan drainase di wilayah perencanaan cukup sulit dilaksanakan terutama pengaliran air hujan; (3) Dimensi gorong-gorong di jalan tol Padaleunyi kapasitasnya sudah tidak mencukupi lagi; (4) Adanya penumpukan sampah dan lumpur yang terbawa arus air serta tumbuhnya pepohonan di sekitar gorong-gorong pada jalan tol Padaleunyi mengakibatkan tertahannya aliran air.

Tata Guna Lahan Wilayah Gedebage

Menurut skala pelayanannya struktur kegiatan di Gedebage dikembangkan dalam rangka memenuhi 3 jenis fungsi kota yaitu fungsi primer, fungsi sekunder dan pusat tersier. Struktur kegiatan kota diarahkan dengan tujuan menciptakan struktur kota yang harmonis, dimana untuk kegiatan dengan hubungan fungsional yang kuat dialokasikan berdekatan, sedangkan yang tidak berkaitan dialokasikan terpisah. Misalnya untuk kegiatan yang mempunyai skala lokal dapat dialokasikan dengan kegiatan lain yang mempunyai hubungan fungsional yang erat. Sedangkan untuk kegiatan pada skala pelayanan fungsi primer dialokasikan terpisah dengan kegiatan lainnya dan kegiatan yang menimbulkan polusi dapat dialokasikan di lokasi dengan daya dukung lingkungan yang memadai.

Rencana pemanfaatan ruang untuk kawasan perumahan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang kota (RDTRK) wilayah Gedebage kota Bandung 2010 dibagi menjadi 3 (tiga) tipe perumahan, yaitu:

- a Perumahan tipe besar
Perumahan tipe besar dikembangkan di sepanjang jalan utama yaitu di koridor jalan Soekarno-Hatta, sepanjang jalan Margacinta, jalan Rancabolang, dan jalan Cipamokolan.
- b Perumahan tipe sedang
Perumahan tipe sedang dikembangkan pada lokasi sebagian besar lahan perumahan di wilayah Gedebage, baik perumahan yang sudah dan yang

memerlukan peningkatan kondisi maupun perumahan yang dikembangkan baru pada lahan-lahan yang telah diterbitkan izin lokasinya.

c Perumahan tipe kecil

Perumahan tipe kecil dikembangkan pada areal-areal perkampungan yang sudah ada dan memerlukan peningkatan kondisi lingkungan, seperti kampung yang terdapat di sepanjang aliran sungai dan di sempadan kereta api serta yang berada di bawah Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET).

Tata guna lahan berdasarkan RDTRK wilayah Gedebage 2010 serta Struktur kegiatan untuk masing-masing unit lingkungan tertera pada tabel 15.

Tabel 15 Rencana struktur kegiatan setiap unit lingkungan

Kecamatan/ pusat tersier	Unit lingkungan	Fungsi
Bandung Kidul	UL B-1	- Permukiman - Pendidikan tinggi skala kota - Perdagangan dan jasa - Perkantoran - Fasilitas umum dan sosial - Industri dan pergudangan
	UL B-3	- Permukiman - Perdagangan dan jasa - Pendidikan - Perkantoran - Fasilitas umum dan sosial - Industri dan pergudangan
Margacinta	UL M-3	- Permukiman - Perdagangan dan jasa - Perkantoran - Pendidikan - Fasilitas umum dan sosial - Industri dan pergudangan
Rancasari	UL R-2	- Permukiman - Perdagangan dan jasa - Perkantoran - Pendidikan - Fasilitas umum dan sosial - Industri dan pergudangan - Fasilitas transportasi skala regional - Fasilitas olahraga skala regional
	UL R-4	- Permukiman - Perdagangan dan jasa - Perkantoran - Pendidikan - Fasilitas umum dan sosial - Industri dan pergudangan

Sumber : RDTRK kota Bandung (2005)

Kondisi Fisik Lingkungan Wilayah Gedebage

Drainase

Kondisi drainase wilayah penelitian berdasarkan hasil pengamatan lapangan dan data dokumentasi dari Dinas Pengairan tertera pada tabel 16.

Tabel 16 Keadaan drainase

No	Kecamatan	Unit lingkungan	Kriteria drainase		
			Baik	Sedang	Kurang
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)		v	
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)		v	
3	Margacinta	Sekejati (M3)		v	
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	v		
5	Bandung Kidul	Menger (B3)		v	

Sumber : Hasil pengamatan lapangan dan hasil pengolahan data dari Dinas Pengairan kota Bandung, 22 Juni 2006.

Berdasarkan data yang tertera pada tabel 16 sebagian besar unit lingkungan, kondisi drainase berada pada kategori sedang dan hanya satu unit lingkungan yang memiliki drainase yang tergolong baik. Hal ini menunjukkan bahwa drainase pada sebagian besar unit lingkungan memerlukan perbaikan.

Banjir

Berdasarkan dokumentasi dari Badan Meterologi dan Geofisika (BMG) dan Dinas Pengairan, data banjir pada lokasi penelitian tertera pada tabel 17.

Tabel 17 Frekuensi banjir

No	Kecamatan	Unit lingkungan	Frekuensi rata-rata banjir		
			Tidak pernah	Jarang	Kadang-kadang
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)		V	
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)		V	
3	Margacinta	Sekejati (M3)		V	
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	V		
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	V		

Sumber : Badan Meteorologi dan Geofisika (BMG) dan Dinas Pengairan (2006)

Berdasarkan data yang tertera pada data yang tertera pada tabel 17, dua unit lingkungan tidak pernah terjadi banjir yang dapat mengganggu aktivitas masyarakat dan tiga unit lingkungan jarang terkena banjir, artinya pada unit lingkungan tersebut pernah terjadi banjir yang dapat mengganggu warga masyarakat. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah Kota Bandung melaksanakan kegiatan normalisasi sungai Cisaranten.

Kemiringan Lereng

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemiringan lereng pada lokasi penelitian tertera pada tabel 18.

Tabel 18 Kemiringan lereng

No	Kecamatan	Unit lingkungan	% Rata-rata kemiringan lereng	Kondisi
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	0 – 2	Datar
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	0 – 2	Datar
3	Margacinta	Sekejati (M3)	2 – 5	Datar – landai berombak
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	3 – 8	Landai berombak
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	3 – 8	Landai berombak

Sumber : BPN (2006)

Berdasarkan data yang tertera pada tabel 18, sebagian besar lahan di wilayah Gedebage tergolong tanah yang datar. Hal ini yang menjadi salah satu pertimbangan pemerintah menetapkan wilayah Gedebage sebagai kawasan perumahan untuk mendukung kebutuhan perumahan warga kota Bandung.

Tekstur Tanah, Batuan, dan Erosi

Data tekstur tanah, batuan kerikil, dan erosi berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari Direktorat Geologi Tata Lingkungan tahun 2005 secara rinci tertera pada tabel 19 dan tabel 20.

Tabel 19 Tekstur tanah dan kandungan batuan kerikil

No	Kecamatan	Unit lingkungan	Tekstur tanah	Kandungan kerikil
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Halus	Sedikit
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Halus	Sedikit
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Agak halus	Sedikit
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Agak kasar	Sedikit
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Agak kasar	Sedikit

Sumber : Direktorat Geologi Tata Lingkungan (2005)

Tabel 20 Erosi

No	Kecamatan	Unit Lingkungan	Keadaan erosi
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Tidak ada
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Tidak ada
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Tidak ada
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Tidak ada
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Tidak ada

Sumber : Direktorat Geologi Tata Lingkungan (2005)

Sebagian besar tanah di wilayah Gedebage merupakan tanah yang dapat digolongkan agak halus dan hanya sedikit mengandung pasir. Di wilayah tersebut tidak pernah terjadi erosi, hal ini dimungkinkan karena sebagian besar lahan tergolong datar.

Kualitas Air Sungai

Data kualitas air pada daerah aliran sungai (DAS) pada wilayah penelitian tertera pada tabel 21.

Tabel 21 Data kualitas air sungai

No	Kecamatan	Kelurahan/unit lingkungan	Nama sungai	Parameter			
				BOD (mg/l)	COD (mg/l)	DO (mg/l)	pH (mg/l)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Cipamokolan	20	25	2,42	6,8
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Cipamokolan	20	25	2,42	6,8
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Cikapundung Kolot	10	15	1,48	6,5
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Cikapundung	40	51	3,47	7,55
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Cikapundung	40	51	3,47	7,55

Sumber : BPLH kota Bandung (2006)

Berdasarkan data yang tertera pada tabel 21, ada empat sungai yang melewati wilayah Gedebage yaitu sungai Cipamokolan, Cidurian, Cikapundung Kolot, dan Cikapundung. Hal ini akan berpotensi terjadinya gangguan kualitas air sungai, karena wilayah Gedebage berada di bagian hilir. Untuk itu diperlukan kebijakan lingkungan yang komprehensif untuk menghindari dampak negatif.

Kualitas air bersih

Data kualitas air bersih pada wilayah penelitian tertera pada tabel 22.

Tabel 22 Kualitas air bersih tahun 2007

No.	Parameter	Data kualitas air di lokasi			
		Cis Kidul	Sekejati	Batununggal	Mengger
1	Fisik				
1.1	Kekeruhan	MS	MS	MS	MS
1.2	Bau	MS	MS	MS	MS
1.3	Zat terlarut	MS	MS	MS	MS
1.4	Rasa	MS	MS	MS	MS
1.5	Suhu	MS	MS	MS	MS
1.6	Warna	MS	MS	MS	MS
2	Kimia				
2.1	Besi	MS	MS	MS	MS
2.2	Flourida	MS	MS	MS	MS
2.3	Kesadahan	MS	MS	MS	MS
2.4	Klorida	MS	MS	MS	MS
2.5	Mangan	MS	MS	MS	MS
2.6	Nitrat	MS	MS	MS	MS
2.8	Nitrit	MS	MS	MS	MS
2.9	pH	MS	MS	MS	MS
2.10	Raksa	MS	MS	MS	MS
2.11	Arsen	MS	MS	MS	MS
2.12	Sulfat	MS	MS	MS	MS

2.13	Timbal	TMS	MS	MS	MS
2.14	Cromium	MS	MS	MS	MS
3	Bakteri	MS	TMS	TMS	TMS

Sumber : Subdin P2PL Dinas Kesehatan kota Bandung (2007)

Keterangan : MS = memenuhi syarat, TMS = tidak memenuhi syarat

Data kualitas air bersih didasarkan pada parameter fisik, kimia, dan bakteri. Data tersebut diperoleh dari hasil pengujian yang dilakukan secara berkala oleh Dinas Kesehatan kota Bandung. Sebagian besar parameter tersebut telah memenuhi persyaratan dan masih ada yang tidak memenuhi persyaratan yaitu parameter bakteri, untuk mengatasi hal itu, air yang akan digunakan masih memerlukan proses pengolahan untuk mematikan bakteri.

Kualitas Udara dan Kebisingan

Kualitas udara ditentukan oleh tingkat pencemaran udara, semakin tinggi tingkat pencemaran semakin rendah kualitas udara tersebut dan sebaliknya semakin rendah tingkat pencemaran udara semakin tinggi kualitas udara tersebut.

Zat-zat pencemar udara dapat dikelompokkan menjadi parameter gas parameter partikulat/debu, dan parameter kebisingan. Kualitas udara untuk masing-masing parameter berdasarkan data yang dilaporkan Badan Pengendalian Lingkungan Hidup kota Bandung tahun 2006 untuk parameter gas tertera pada tabel 23 dan parameter partikulat/debu tertera pada tabel 24.

Tabel 23 Kualitas udara parameter gas

No	Kecamatan	Kelurahan/ unit lingkungan	Lokasi	Parameter				
				SO ₂ (ppm)	CO (ppm)	NO _x (ppm)	O ₃ (ppm)	HC (ppm)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Sukarno Hatta (Polda)	0,018	2,546	0,052	0,052	4,185
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Sukarno Hatta (Polda)	0,018	2,546	0,052	0,052	4,185
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Margahayu Raya	0,025	1,892	0,025	0,023	3,019
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Jl. Buah Batu	0,026	15,5	0,15	0,05	10,03
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Jl. Buah Batu	0,026	15,5	0,15	0,05	10,03

Sumber : BPLH kota Bandung (2006)

Keterangan : SO_x (Sulfur Oksida : SO₂); Emisi Karbon Monoksida (CO); Nitrogen Oksida (NO_x); Emisi Hidrokarbon (HC)

Tabel 24 Kualitas udara parameter partikulat debu

No	Kecamatan	Kelurahan/ unit lingkungan	Lokasi	Parameter	
				SPM (Ugr/m ³)	Pb (Ugr/m ³)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Sukarno Hatta (Polda)	139,14	2,23
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Sukarno Hatta (Polda)	139,14	2,23
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Margahayu Raya	63,24	1
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Jl. Buah Batu	130,05	1,375
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Jl. Buah Batu	130,05	1,375

Sumber : BPLH kota Bandung (2006)

Keterangan : SPM (Suspended Partikulat Matter); Pb(timbal)

Faktor lain yang perlu diperhatikan untuk memperoleh kenyamanan dan kesehatan penghuni perumahan adalah tingkat kebisingan. Data hasil pengukuran tingkat kebisingan pada 0 meter tertera pada tabel 25.

Tabel 25 Kualitas udara parameter kebisingan

No	Kecamatan	Kelurahan/ unit lingkungan	Lokasi	Parameter Leq (DBA)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Sukarno Hatta (Polda)	75,4
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Sukarno Hatta (Polda)	75,4
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Margahayu Raya	69,1
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Jl. Buah Batu	75,5
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Jl. Buah Batu	75,5

Sumber : BPLH kota Bandung (2006)

Keterangan : DBA = satuan tingkat kebisingan

Lokasi perumahan yang berada di wilayah Gedebage secara umum berada di atas 400 meter dari jalan Sukarno Hatta. Hasil konversi data pada titik pengukuran 400 meter tertera pada tabel 26.

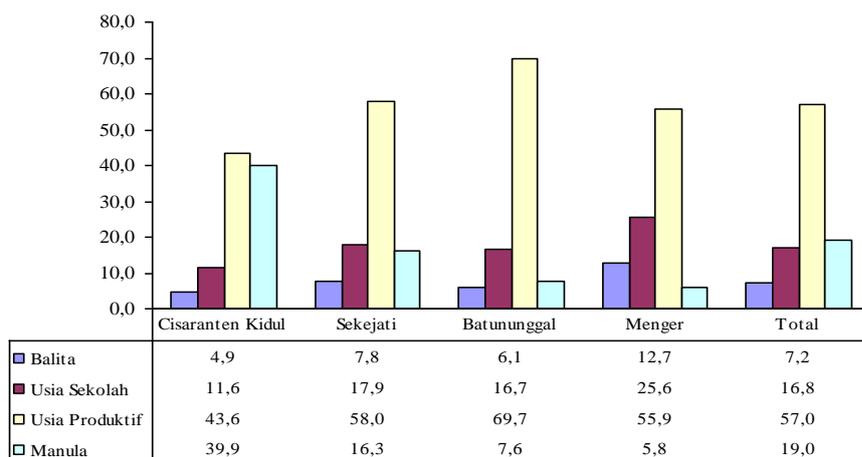
Tabel 26 Tingkat kebisingan pada titik pengukuran 400 meter

No	Kecamatan	Kelurahan / unit lingkungan	Lokasi	Parameter Leq (DBA)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	Sukarno Hatta (Polda)	30,16
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	Sukarno Hatta (Polda)	30,16
3	Margacinta	Sekejati (M3)	Margahayu Raya	27,64
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	Jl. Buah Batu	30,20
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	Jl. Buah Batu	30,20

Sumber : BPLH kota Bandung (2006)

Kondisi Sosial Ekonomi Wilayah Gedebage

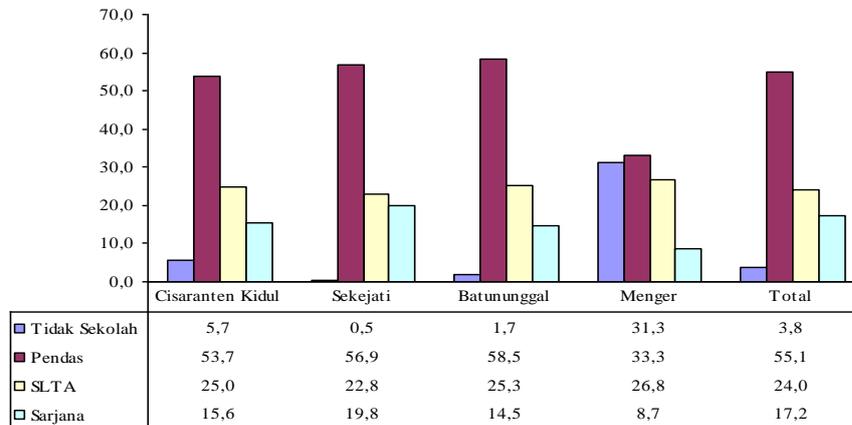
Keadaan sosial ekonomi di wilayah penelitian didasarkan pada data kependudukan, ketersediaan fasilitas sosial, dan fasilitas perekonomian yang tersedia. Gambaran umum keadaan penduduk tertera pada Gambar 8 dan Gambar 9.



Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

Gambar 8 Persentase penduduk berdasarkan usia

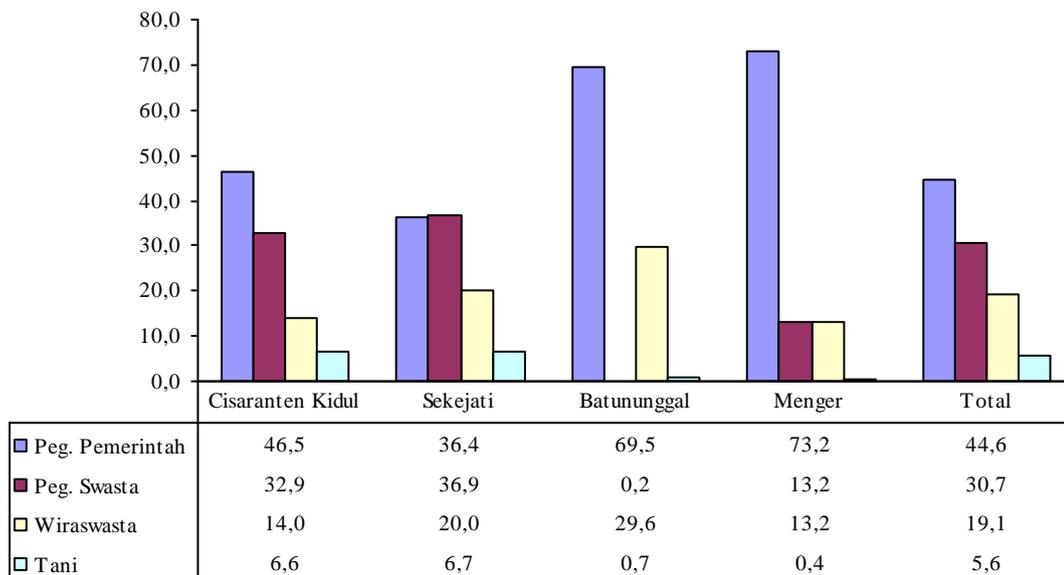
Berdasarkan data yang tertera pada Gambar 8 nampak bahwa sebagian besar penduduk pada wilayah penelitian adalah penduduk yang tergolong usia produktif. Selanjutnya keadaan penduduk berdasarkan tingkat pendidikan tertera pada Gambar 9



Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

Gambar 9 Persentase penduduk berdasarkan pendidikan

Data yang tertera pada Gambar 9 menunjukkan adanya variasi tingkat pendidikan penduduk untuk masing-masing lokasi penelitian. Gambaran tingkat pendidikan bervariasi secara berurutan mulai dari tingkat pendidikan SD, SLTP, SLTA, dan sarjana.



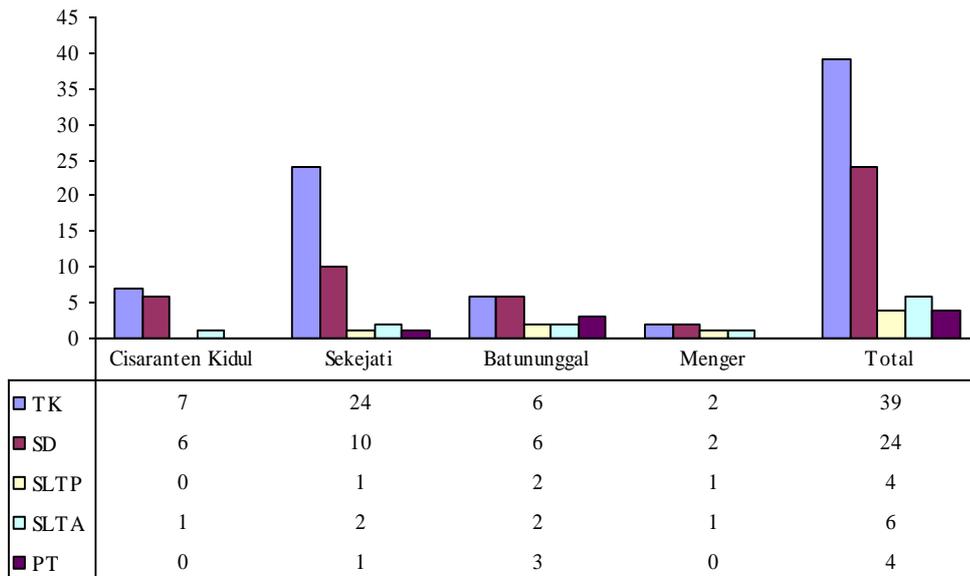
Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

Gambar 10 Persentase penduduk berdasarkan pekerjaan

Berdasarkan data yang tertera pada Gambar 10, sebagian besar penduduk pada lokasi penelitian bekerja sebagai pegawai pemerintah baik sebagai pegawai

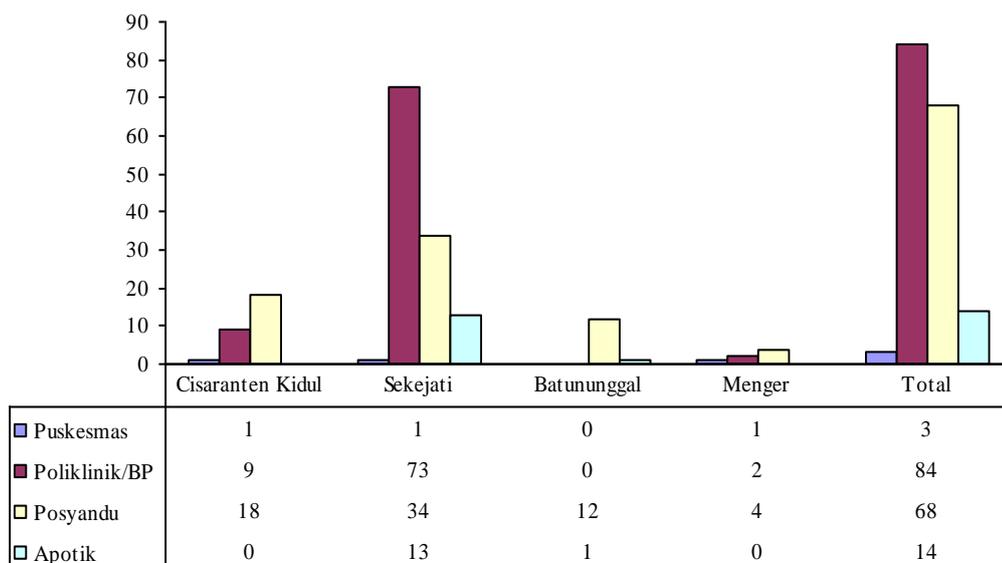
negeri sipil, anggota TNI, Polisi, atau pensiunan. Urutan berikutnya adalah sebagai pegawai swasta dan wiraswasta. Sedangkan sebagian kecil penduduk pada lokasi penelitian bekerja sebagai petani.

Fasilitas sosial dan fasilitas umum pada lokasi penelitian diwakili oleh ketersediaan sarana prasarana pendidikan dan kesehatan. Gambaran keadaan sarana prasarana pendidikan tertera pada Gambar 11 dan sarana kesehatan tertera pada Gambar 12.



Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

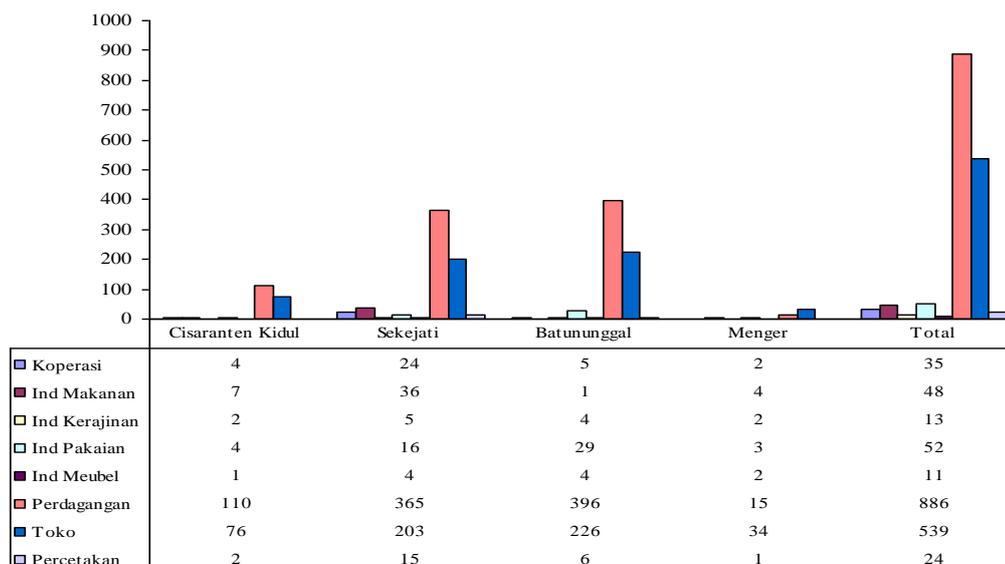
Gambar 11 Jumlah bangunan gedung fasilitas pendidikan



Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

Gambar 12 Jumlah bangunan fasilitas kesehatan

Kegiatan perekonomian pada lokasi penelitian didasarkan pada sarana prasarana perekonomian yang tersedia pada lokasi tersebut, seperti koperasi, industri makanan, industri kerajinan, industri pakaian, industri meubel, perdagangan, toko, dan percetakan. Gambaran umum fasilitas perekonomian yang tersedia tertera pada Gambar 13.



Sumber : Potensi kelurahan tahun 2006

Gambar 13 Jumlah bangunan fasilitas perekonomian

Komponen ekonomi yang penting dalam penentuan lokasi perumahan adalah harga tanah. Data harga tanah diperoleh berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari Direktorat Jenderal Pajak tahun 2006. Nilai harga tanah yang digunakan sebagai dasar penyusunan model tertera pada tabel 27.

Tabel 27 Harga tanah untuk perumahan di lokasi penelitian

No	Kecamatan	Kelurahan	Harga lahan /m ² (Rp) (NJOP)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	243.000,-
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	285.000,-
3	Margacinta	Sekejati (M3)	364.000,-
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	537.000,-
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	394.000,-

Sumber : Direktorat Jenderal Pajak (2006)

Komponen yang berkaitan dengan harga tanah adalah luas tanah yang tersedia untuk perumahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan hasil kompilasi dari Rencana Detail Tata Ruang

kota (RDTRK) kota Bandung tahun 2006 data luas tanah yang tersedia untuk lokasi perumahan tertera pada Tabel 28.

Tabel 28 Luas tanah yang masih tersedia untuk perumahan

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas tanah (Ha)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	242
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	40
3	Margacinta	Sekejati (M3)	56
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	80
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	60

Sumber : BPN dan RDTRK (2006)

Komponen ekonomi yang juga penting dalam penentuan lokasi perumahan adalah aksesibilitas. Salah satu komponen aksesibilitas adalah jarak. Jarak masing-masing unit lingkungan diperoleh dari peta dasar. Data mengenai jarak unit lingkungan dengan masing-masing variabel tertera pada tabel 29.

Tabel 29 Jarak unit lingkungan ke arteri primer (jalan Soekarno Hatta)

No	Kecamatan	Kelurahan	Jarak unit lingkungan (km) ke arteri primer (Jl Sukarno Hatta)
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	1,1
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	0,4
3	Margacinta	Sekejati (M3)	0,4
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	0,3
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	0,6

Sumber : Diolah dari peta kota Bandung (2006)

Perkembangan perumahan rata-rata per tahun pada wilayah penelitian tertera pada tabel 30.

Tabel 30 Perkembangan rata-rata perumahan pertahun

No	Kecamatan	Unit lingkungan	Persentase peningkatan per tahun
1	Rancasari	R2	9,12
2	Rancasari	R4	7,78
3	Margacinta	M3	5,54
4	Bandung Kidul	B1	6,48
5	Bandung Kidul	B3	6,96
Rata-rata			7,18%

Sumber : Potensi kelurahan dan REI kota Bandung (2006)

Berdasarkan data yang tertera pada Tabel 30 dapat dijelaskan perkembangan rata-rata perumahan di wilayah penelitian sebesar 7,18%. Perkembangan tertinggi terjadi di Unit Lingkungan R2 sebesar 9,12% dan perkembangan terendah terjadi di unit lingkungan M3 5,54%.

Perkembangan perumahan di wilayah penelitian sebesar 7,18% dimungkinkan karena sesuai dengan RDTRK kota Bandung 2005 – 2009 wilayah Gedebage diperuntukan sebagai lokasi perumahan untuk menunjang kebutuhan perumahan di kota Bandung. Alasan lainnya adalah karena di wilayah Gedebage masih tersedia lahan yang cukup luas terutama di kecamatan Rancasari, khususnya unit lingkungan R2.

Perkembangan perumahan pada unit lingkungan R2 lebih tinggi dari rata-rata perkembangan perumahan pada wilayah penelitian karena pada unit lingkungan tersebut masih tersedia lahan yang luas dan harga tanah yang relatif rendah dibandingkan dengan unit lingkungan lainnya.