

PENDAHULUAN

Makin meningkatnya aktivitas dan peranan kota dalam mengakomodasikan kegiatan masyarakat, sedangkan luas lahan perumahan terbatas, hal ini mengakibatkan perlunya pemekaran kota. Pemekaran kota menjadi salah satu alternatif mengantisipasi laju perkembangan lokasi perumahan, perkembangan penduduk dan perkembangan perekonomian perkotaan. Melebarnya kota dengan pemekaran secara horisontal, mempunyai konsekuensi berupa perubahan luas fisik dan administratif.

Kota Bandung, secara formal sesuai PP No.16 Tahun 1987 memperluas diri keluar batas kota yang masih 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. Pembangunan fisik yang masih didominasi kearah horisontal mempengaruhi penggunaan lahan.

Dengan adanya pemekaran kota mengakibatkan perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak terkendalikan dan berkembang ke pinggiran kota, bahkan ke luar kota; tergesernya fungsi-fungsi kawasan hijau menjadi lokasi perumahan; terjadinya pergeseran nilai-nilai sosial ekonomi. Banyak lahan pertanian dan ruang-ruang publik di wilayah Gedebage berubah fungsi dan kenyamanannya serta sekaligus berubah bentuk fisiknya akibat tekanan pembangunan lokasi perumahan yang tidak terorganisir dengan baik.

Gejala dan penyimpangan perkembangan lokasi perumahan yang terjadi telah menunjukkan gejala 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.

Perkembangan lokasi perumahan perkotaan sampai tahun 1997 tumbuh pesat akibat pertumbuhan ekonomi dan peluang-peluang yang terjadi akibat dukungan pembangunan jaringan jalan tol dan jalan By Pass Sukarno-Hatta. Pengembangan lokasi perumahan dari berbagai skala telah berkembang pesat secara sporadis di dalam wilayah perkotaan. Meskipun ada kendala nilai tanah yang makin mahal, ternyata lokasi perumahan terus berkembang.

Gedebage saat ini (sampai tahun 1997) merupakan salah satu wilayah

Kota Bandung yang sangat pesat perkembangan perumahannya, aktivitas ekonomi, kuantitas penduduk dan kepadatannya.

Hal yang penting diperhatikan adalah dampak dari tidak terkendalinya perkembangan lokasi perumahan. Sedikit banyak akan mengurangi kualitas hidup masyarakat kota itu sendiri, seperti kita lihat 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, daya tarik lokasi bagi investor akan menurun, kegiatan ekonomi akan terhambat, serta kekamuhan akan berkembang.

Hal-hal tersebut di atas 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. Dengan demikian akan diperoleh bahan masukan untuk mengantisipasi secara dini perkembangan lokasi perumahan khususnya di wilayah Gedebage Kotamadya Bandung.

Isu yang menjadi permasalahan wilayah Gedebage sekarang (sampai dengan tahun 1997) adalah :

- 1) pesatnya perkembangan lokasi perumahan.
- 2) tidak adanya pola yang jelas yang dapat dipahami sebagai acuan.

Hal ini mengakibatkan pola perkembangan lokasi perumahan tidak jelas dan tidak terkendali. Tantangan yang timbul adalah mengantisipasi perkembangan lokasi perumahan. (RDTRK Wilayah Gedebage Kotamadya Bandung, 1992).