

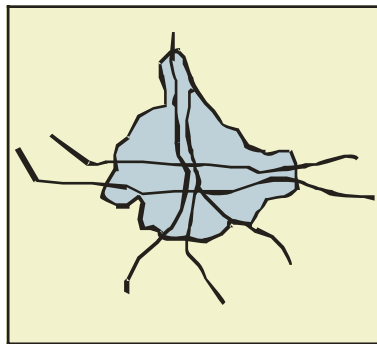
## TINJAUAN UMUM KOTA BANDUNG DAN WILAYAH GEDEBAGE

Pada bagian ini memuat tinjauan umum kota Bandung dengan uraian tentang sejarah kota Bandung, letak geografis, penggunaan tanah, keadaan penduduk, keadaan perekonomian, utilitas kota, fasilitas sosial, transportasi, status tanah kota dan administrasi pemerintah; kebutuhan perumahan dan daya serap pasar; tinjauan wilayah Gedebage dengan uraian tentang keadaan fisik, kondisi wilayah Gedebage, potensi wilayah Gedebage, dan fungsi wilayah Gedebage; perkembangan wilayah Gedebage dengan uraian tentang perkembangan ekonomi, perkembangan penduduk, dan perkembangan perumahan. Adapun pembahasan bab ini secara rinci tertuang sebagai berikut :

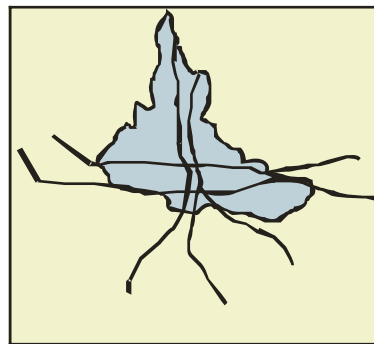
### Tinjauan Umum Kota Bandung

#### *Sejarah Kota Bandung*

Kota Bandung dibentuk sebagai daerah otonom pada tanggal 1 April 1906, dan luas wilayah 1.922 Ha. Terletak di daerah Dayeuhkolot pada tepi Sungai Citarum. Pemerintah Kolonial Belanda kemudian memindahkan Kota Bandung ke Alun-alun yang terletak pada jalur jalan regional yang menghubungkan poros Utara-Selatan (ke arah daerah perkebunan) dan poros Barat-Timur (ke arah pusat-pusat pemerintahan, terutama Jakarta). Aktivitas kota, pada saat itu, adalah perdagangan, di sekitar alun-alun dan Jalan Jenderal Sudirman. Kegiatan pemerintahan terdapat di dua tempat yaitu di dekat alun-alun untuk pemerintahan Kabupaten dan di sekitar Jalan Merdeka untuk pemerintahan Kotamadya. Daerah terbangun adalah seluas  $\pm 240$  Ha.



Tahun 1905 luas 1922 ha



Tahun 1931 luas 2871 ha



Tahun 1954 – 1987 luas 8908 ha

Tahun 1987 – sekarang luas 16730 ha

Gambar Peta perkembangan Luas Wilayah Kotamadya Bandung

Pada tahun 1917, wilayah Kota Bandung diperluas menjadi 2.871 Ha. Sejak itu, aktivitas baru berkembang di bagian Utara Kota, antaranya sarana Stasiun Kereta Api, Industri Kina dan Kompleks Militer (Jalan Sumatera dan Jalan Gandapura). Pada tahap ini, sebelah Utara kota lebih pesat perkembangannya.

Berturut-turut selama tiga tahun diadakan perluasan, masing-masing pada 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.

Pada saat sekarang, perkembangan fisik cenderung mengikuti jalur jalan terutama ke arah Timur, Barat kemudian ke arah Selatan, dan terbatas ke arah Utara. Perkembangan fisik ke arah Timur sampai Ujungberung, Gedebage; ke arah Barat sampai Cimahi, ke arah selatan sampai Buahbatu dan Kopo Sayati. Ke arah Utara mencakup sepanjang Jalan Setiabudhi, Setrasari dan Sarijadi.

### *Geografis*

Secara geografis Kotamadya Bandung terletak pada 107° Bujur Timur dan Lintang Selatan, terletak pada dataran tinggi Bandung dalam wilayah administratif Propinsi Jawa Barat, dikelilingi oleh kota-kota kecil, yaitu : Kota Padalarang dan Cimahi di sebelah Barat; Kota Lembang dan Cisarua di sebelah Utara; Kota Cileunyi di sebelah Timur; Kota Dayeuhkolot dan Soreang di sebelah selatan. Semua kota-kota kecil tersebut terletak dalam wilayah administratif Bandung.

Daerah datar terletak pada bagian Selatan, dan daerah yang berbukit terletak bagian Utara, dengan arah kemiringan ke Selatan. Ketinggian Kotamadya 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 Kotamadya Bandung yang merupakan daerah relatif datar adalah Gedebage, Tegallega, Karees, dan Buah Batu, dengan ketinggian berkisar antara 660 m sampai 670 m. Daerah landai sampai miring adalah wilayah Bojonegara, Cibeureum dan Ujungberung (660-1.100 m) merupakan daerah yang berbukit-bukit.

#### *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 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 tahun 1968. Pertambahan lainnya adalah daerah militer sebesar 487,18 Ha, perdagangan sebesar 189,388 Ha. Penurunan luas penggunaan tanah adalah sawah 2.201,466 Ha, industri sebesar 73,124 Ha.

Luas penggunaan tanah untuk perumahan terbesar terdapat di kecamatan Bojongloa (79,9% dari luas kecamatan), menyusul kecamatan Coblong (75,9%), kecamatan Babakan Ciparay (65,4%).

Tanah sawah terdapat di seluruh kecamatan, kecuali kecamatan Bandung wetan, dengan luas terbesar adalah di kecamatan Batununggal (7,5% dari luas kecamatan), kecamatan Bandung Kulon (6,3%), kecamatan Cibeunying (4,5%). Komplek militer mencapai luas terbesar di kecamatan Cicendo (36% dari luas kecamatan), kecamatan Lengkong (16%), kecamatan Kiaracondong (15,5%).

Pada kecamatan-kecamatan di sekitar Kotamadya Bandung, penggunaan tanah masih didominasi oleh sawah seluas 17.726,585 Ha (37,08%). Luas sawah terbesar terdapat di kecamatan Buahbatu seluas 4.926.000 Ha, dan luas sawah terkecil terdapat di kecamatan Cicadas seluas 862.227 Ha.

Pada tahun 1997 tata guna tanah di Kotamadya Bandung adalah perumahan 9.445,72 ha (56,46%), pemerintahan/sosial 1.234,88 ha (7,38%), 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%).

#### *Keadaan Penduduk*

Jumlah Penduduk total Kotamadya Bandung dari tahun 1971 s/d 1982 relatif meningkat tiap tahunnya. Kecamatan Bojongloa di Kotamadya Bandung, merupakan kecamatan yang terbanyak penduduknya (137.387 orang) pada tahun 1982. Di kecamatan sekitar Bandung (Daerah Kabupaten), selama tahun 1977 s/d 1982 jumlahnya meningkat, kecuali kecamatan Batujajar dan Cisarua mengalami penurunan dari tahun 1981 ke tahun 1982. Kecamatan sekitar Bandung di wilayah; Kabupaten pada tahun 1982 yang terbanyak jumlah penduduknya adalah

kecamatan Dayeuhkolot (133.699 orang), dan yang paling kecil adalah kecamatan Cisarua (76.432 orang).

Jumlah penduduk di Kotamadya Bandung pada tahun 1998 adalah 1.817.417 orang. Untuk masing-masing kecamatan adalah : Bandung Kulon (87.745), Babakan Cxparay (85.262), Bojongloa Kaler (91.124), Bojongloa Kidul (60.119), Astana Anyar (74.041). Regol (73.607), Lengkong (70.933), Bandung Kidul (31.201), Margacinta (62.847), Rancasari (44.106), Cibiru (55.539), Ujungberung (53.340), Arcamanik (44.933), Cicadas (81.555) Kiaracandong (10.3.288), Batununggal (104.751), Sumur Bandung (38.006), Andir (92.054), Cicendo (85.150), Bandung Wetan (42.647), Cibeunying Kidul (94.520), Cibeunying Kaler (52.474), Coblong 98.838), Sukajadi (81.982), Sukasari (64.809), Cidadap (40.606).

#### *Kegiatan Perekonomian*

Jumlah industri di Kotamadya Bandung tahun 1997 adalah 559 dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 59.521 orang. Jumlah industri tersebut dibagi menjadi : Industri logam dasar 7 buah, dengan tenaga kerja 9.8511 orang; industri kimia dasar 3 buah, dengan tenaga kerja 192 orang; industri kecil dan aneka industri 549, dengan jumlah buruh sebanyak 49.686 orang.

Jumlah usaha perdagangan di Kotamadya Bandung pada tahun 1997 adalah sebanyak 13.753 usaha perdagangan, yang terdiri dari 21,8% partai besar, 46,4%, partai menengah dan 31,8% partai kecil (pedagang eceran).

Pasar yang ada di Kotamadya Bandung berjumlah 59 buah, dengan luas total 20 ha, pasar-pasar utama ialah Pasar Baru, Pasar Kosambi, Pasar Ciroyom dan Pasar Cicadas. Ada beberapa pasar yang mempunyai spesifikasi menjual komoditi tertentu seperti Pasar Ikan di Tegallega dan pasar induk sayur di Ciroyom.

#### *Utilitas Kota*

Sumber air minum untuk Kotamadya 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. Debit dari keseluruhan sumber air itu adalah  $\pm 1.752$  liter/detik dan area yang terlayani meliputi  $\pm 4.000$  ha. Saat ini panjang pipa induk yang tersedia adalah 492.725 m. Pelanggan air minum PDAM pada tahun 1997 adalah 135.019. (Sumber : BPS Kodya Bandung)

Sumber tenaga listrik untuk Kotamadya Bandung 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. Sampai tahun 1997 jumlah konsumen adalah sebanyak 434 unit bangunan (Sumber : BPS Kodya Bandung). Saat sekarang ada usaha-usaha dari PLN untuk mengganti jaringan jaringan listrik dari tegangan 110 V menjadi 220 V

### *Fasilitas Sosial Pendidikan*

Dalam hal pendidikan di Kotamadya Bandung pada tahun 1997 tercatat jumlah sekolah dari jenjang Taman Kanak-kanak sampai tingkat Sekolah Menengah Atas yang dikelola oleh Pemerintah adalah 1.024 dan oleh swasta sebesar 821 bangunan. Jumlah murid Sekolah dasar baik negeri maupun swasta adalah 218.603, sedangkan jumlah pamong guru 9.660 orang, sehingga ratio antar murid dan guru adalah 1 berbanding 23. Jumlah murid yang menempuh sekolah di tingkat Sekolah Lanjutan Pertama baik negeri maupun swasta adalah 106.194 sedangkan pamong guru yang ada 6.334, sehingga rasio guru murid adalah 1 berbanding 17. Jumlah murid Sekolah Menengah Umum baik negeri maupun swasta adalah 75.827 sedangkan pamong guru yang ada 5.202, sehingga rasio guru murid adalah 1 banding 15. Untuk Sekolah Menengah Kejuruan jumlah muridnya adalah 42.189 dengan pamong guru ada 2.863, sehingga rasio guru murid adalah 1 berbanding 15.

Perguruan Tinggi di Kotamadya Bandung dapat dibedakan dari tingkat akademi dan tingkat Universitas dan juga dari pengelolaan oleh pemerintah (negeri) dan swasta. Pada tahun 1996 terdapat 53 Perguruan Tinggi swasta dan 19 Perguruan tinggi Negeri. Tiga Perguruan Tinggi yang terkenal adalah ITB, UNPAD dan IKIP/UPI (Universitas Pendidikan Indonesia).

### *Olah Raga dan Rekreasi*

Jumlah dan jenis fasilitas olah raga di Kotamadya Bandung pada tahun 1996 adalah: lapangan sepak bola 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. Gelanggang olah raga (gedung tertutup) di Kotamadya Bandung terletak di Sukarno Hatta, jalan Pajajaran, jalan Saperua dan jalan Jakarta.

### *Transportasi*

Kotamadya Bandung mempunyai panjang jalan 554,590 km dengan luas keseluruhan sebesar 3.119.289 m dengan kondisi 55% baik; 20,6% sedang. Jumlah panjang jalan yang mencakup Kota dan Kabupaten Bandung adalah 1.060.883 km. Kotamadya Bandung bila dilihat dari peta jaringan jalannya akan 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.

Panjang jalan di Kotamadya Bandung : 1976 (460.928 km); 1981 (517.712 km); 1983 (554.590 km), 1997 (904.238 km). Jaringan jalan menuju ke luar kota saat ini mempunyai 4 poros utama, jalur ke arah Utara, jalur ke arah Selatan, jalur ke arah Jalur ke luar kota yang terdapat saat ini adalah jalur Barat-Timur (arah Jakarta-

Cirebon yang melewati pusat kota), keadaan tersebut membuat, baurnya lalu lintas lokal dan regional. Untuk menanggulangi keadaan ini dibangun - kota dan Barat kota (Jalan Sukarno-Hatta dan Terusan Pasteur), sehingga diharapkan jalan-jalan tersebut dapat melayani lalu lintas regional. Saat ini sedang dibangun juga jalan lingkar di wilayah Kabupaten yang menghubungkan Padalarang dengan Cileunyi yang merupakan Jl lingkar ke 2 setelah Jl. Sukarno-Hatta.

Bentuk jaringan jalan di Kotamadya Bandung secara keseluruhan berpola radial. Keadaan jaringan jalan di Kotamadya Bandung terdiri dari jaringan jalan Negara, Propinsi dan Kabupaten, selain itu ada jaringan jalan Desa yang sudah ditingkatkan dan belum ditingkatkan.

Keadaan jalan di Kotamadya Bandung pada tahun 1996-1997 dapat dilihat pada tabel 3.1

Tabel 3.1 Daftar Panjang Jalan di Kotamadya Bandung Tahun 1996-1997

No	Keadaan	Panjang Jalan (Kilometer)	
		1996	1997
I	Jenis Permukaan		
	a. Hotmix :		
	Jl. Nasional	40.560	40.560
	Jl. Propinsi	19.210	19.210
	Jl. Kotamadya	336.493	353.976
	b. Penetrasi	502.854	485.371
	c. Beton	5.121	5.121
	Jumlah	904.238	904.238
II	Kondisi Jalan		
	a. Baik :		
	Jl. Nasional	40.560	40.560
	Jl. Propinsi	19.210	19.210
	Jl. Kotamadya	414.598	420.615
	b. Sedang	347.320	346.903
	c. Rusak	82.550	74.550
	d. Rusak Berat		2.400
	Jumlah	904.238	904.238
III	Wewenang Jalan		
	a. Jl. Nasional	40.556	40.556
	b. Jl. Propinsi	19.210	19.210
	c. Jl. Kotamadya	844.468	844.468
	Jumlah	904.238	904.238

Sumber : Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Dati II Bandung

### *Status Tanah Kota*

Di Kotamadya Bandung pada tahun 1990 terdapat tujuh jenis status tanah yaitu tanah milik seluas 6.629 ha (81,88%), tanah titisara (carik) seluas 776.149 ha tanah negara seluas 605,963 ha (7,52%), tanah kuburan seluas 58,205 ha (0,72%) dan tanah wakaf, tanah pengangonan, tanah kehutanan seluas 25,047 ha (0,30%).

Tanah kehutanan hanya terdapat di kecamatan Coblong, tanah pengangonan hanya terdapat di kecamatan Cidadap, dan tanah titisara terdapat di

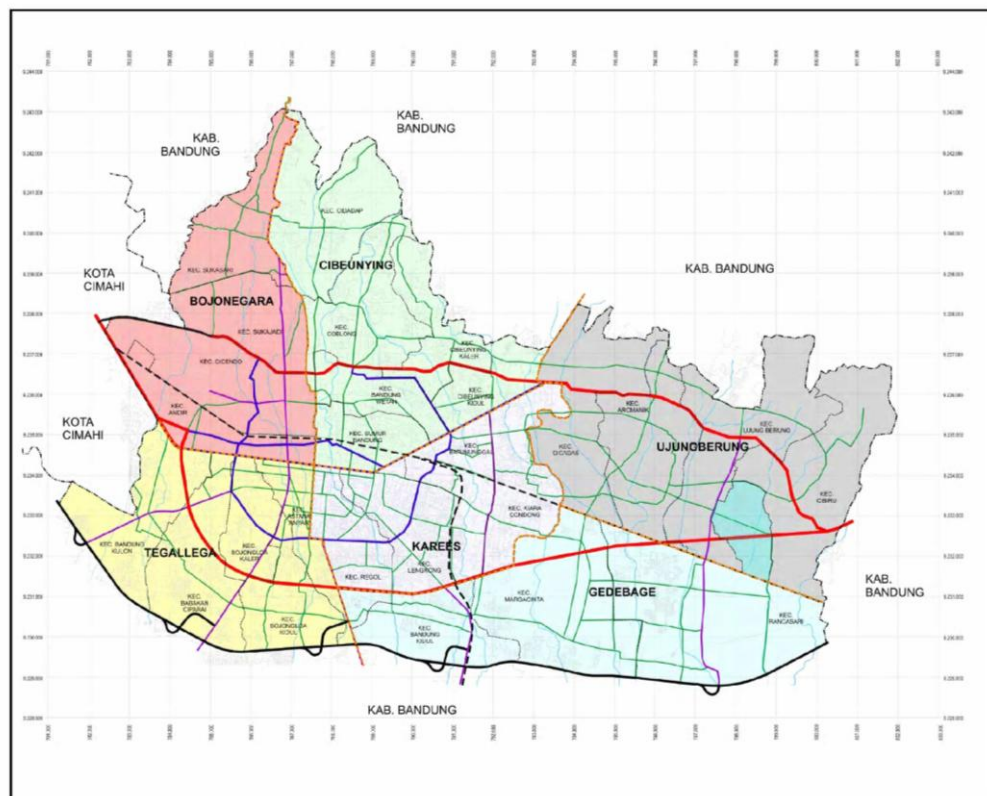
kecamatan Bojongloa, Cicendo dan Coblong.

*Administrasi Pemerintah*

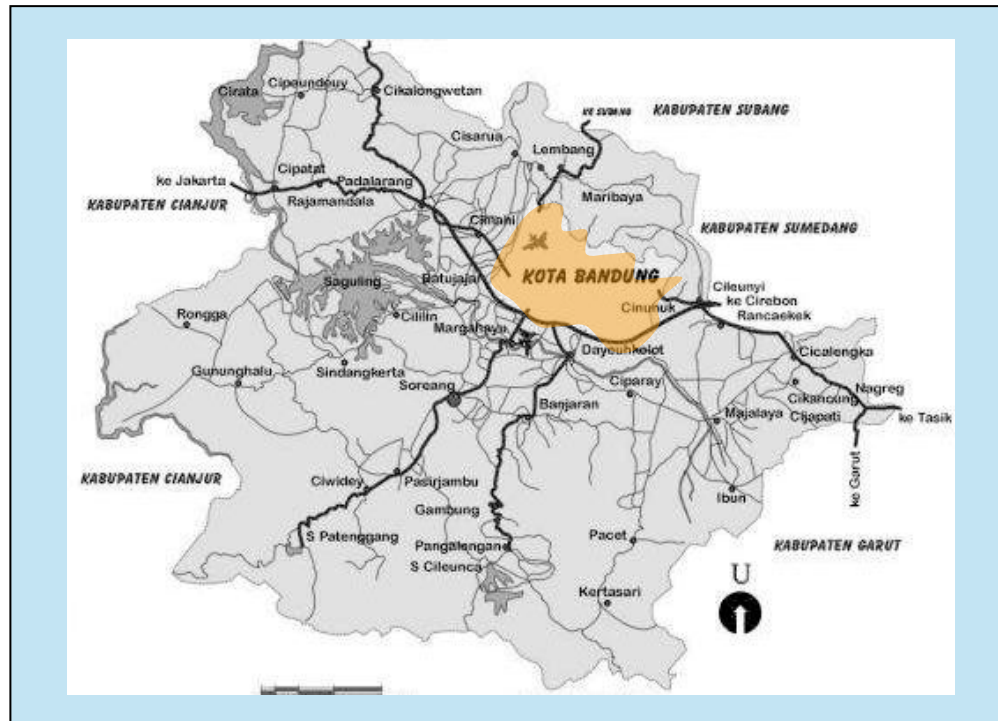
Kotamadya Bandung merupakan ibukota propinsi daerah tingkat I Jawa Barat, merupakan wilayah inti dari wilayah pembangunan Bandung Raya. Kodya Bandung dengan luas 16.729,650 ha dibagi dalam 6 wilayah pemerintahan, terdiri dari :

Tabel 3.2 Pembagian Wilayah Kotamadya Bandung

Wilayah	Kecamatan	Jumlah Kelurahan
BOJONEGARA Luas 2114 ha	1. Sukasari	4
	2. Sukajadi	5
	3. Cicendo	5
	4. Andir	5
CIBEUYING Luas 2931 ha	1. Cidadap	3
	2. Coblong	6
	3. Bandung Wetan	7
	4. Cibeuying	8
KAREES Luas 2058 ha	1. Regol	7
	2. Lengkong	7
	3. Batununggal	8
	4. Kiaracondong	6
TEGALLEGA Luas 2491 ha	1. Bandung Kulon	4
	2. Astanaanyar	6
	3. Babakan Ciparay	3
	4. Bojongloa	7
GEDEBAGE Luas 2809 ha	1. Bandung Kidul	4
	2. Margacinta	3
	3. Rancasari	4
UJUNGBERUNG Luas 4326 ha	1. Cicadas	3
	2. Arcamanik	4
	3. Ujungberung	7
	4. Cibiru	4



## Pembagian wilayah kota Bandung



### *Kebutuhan Perumahan dan Daya Serap Pasar*

Perkembangan kota yang terus meningkat, tentu mempengaruhi tingkat pendapatan masyarakat Bandung dan sekitarnya dalam hal ini menurut data yang kami peroleh, prosentase kenaikan pendapatan masyarakat Bandung adalah 6% pertahun (sebelum tahun 1997)

Kenaikan jumlah penduduk cukup tinggi dimana penduduk Kotamadya tahun 1997 mencapai 1.813.417 orang dengan kepadatan penduduk 16.694 orang/KM<sup>2</sup>. (Sumber : BPS Kodya Bandung). Keadaan tersebut sangat mempengaruhi kebutuhan lokasi perumahan yang merupakan kebutuhan primer, termasuk kebutuhan masyarakat untuk investasi properti.

Dengan meningkatnya kebutuhan lokasi perumahan ini mengakibatkan perkembangan kota Bandung menyebar ke daerah-daerah pinggiran kota yang berkembang menjadi kota Satelit. Pertumbuhan kota Bandung terus berkembang sesuai dengan dinamika penduduknya, hingga terbentuk wajah kota



seperti terlihat saat ini.

Secara umum, proyeksi kebutuhan perumahan di Kotamadya Bandung adalah:

Tabel 3.3 Proyeksi Kebutuhan Rumah di Kota Bandung \*)

<b>Tipe Rumah</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Rumah Sederhana	333.312	366.072	470.000	602.204	1.771.588
Rumah Menengah	166.656	18.036	235.000	301.102	885.794
Rumah Mewah	55.552	61012	78.333	100.367	295.264
<b>Jumlah</b>	<b>555.520</b>	<b>610.120</b>	<b>783.333</b>	<b>1.003.673</b>	<b>2.952.646</b>

Tabel 3.4 Proyeksi Supply Rumah di Kota Bandung \*)

<b>Tipe Rumah</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Rumah Sederhana	133.325	146.429	188.000	240.882	708.635
Rumah Menengah	66.662	73.214	94.000	120.441	354.318
Rumah Mewah	22.221	24.405	31.333	40.147	118.106
<b>Jumlah</b>	<b>222.208</b>	<b>244.048</b>	<b>313.333</b>	<b>401.469</b>	<b>1.181.058</b>

Tabel 3.5 Kekurangan Supply Rumah di Kota Bandung \*)

<b>Tipe Rumah</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Rumah Sederhana	199.987	219.643	282.000	361.322	1.062.953
Rumah Menengah	99.994	109.822	141.000	180.661	531.476
Rumah Mewah	33.331	36.607	47.000	60.220	177.159
<b>Jumlah</b>	<b>333.312</b>	<b>366.072</b>	<b>470.000</b>	<b>602.204</b>	<b>1.771.588</b>

Sumber: Pusat Data Bisnis Properti (1993)

Berdasarkan ratio perkembangan penduduk Kodya Bandung dan omzet rumah dan kapling siap bangun yang dilaksanakan oleh beberapa developer, 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 yang tidak terlalu lama.

*Supply* perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah masih belum memenuhi kebutuhan penduduk, secara kuantitatif bisa dilihat pada tabel 3.5. Jadi kebutuhan perumahan melebihi jumlah perumahan yang diproduksi.

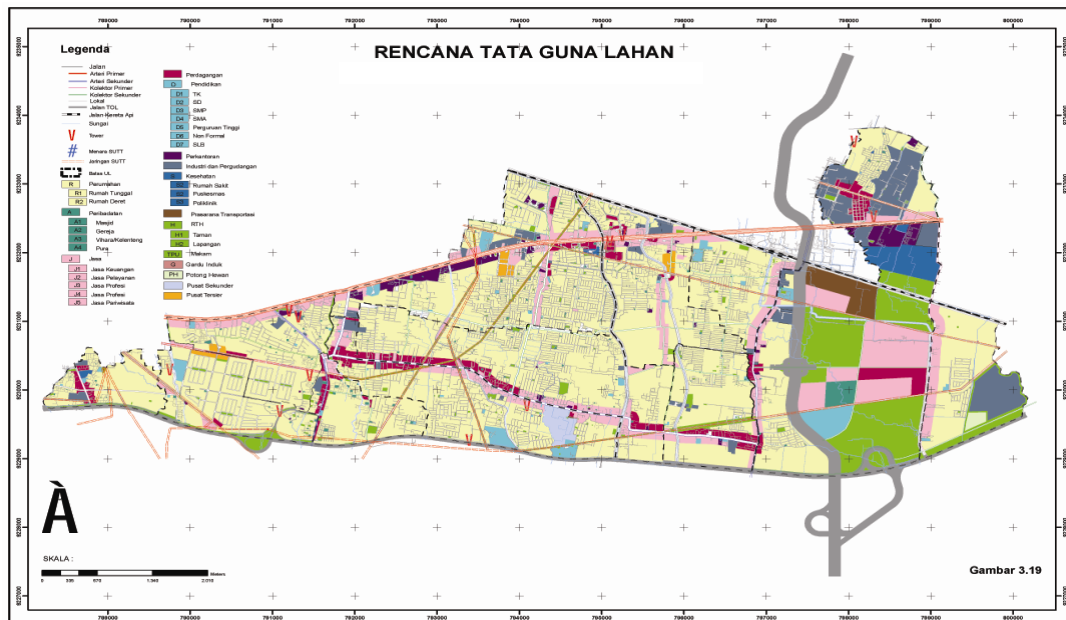
## **Tinjauan Wilayah Gedebage**

### *Fisik*

Luas wilayah Gedebage  $\pm$  2.809,39 Ha, meliputi 3(tiga) kecamatan dan 11 desa kelurahan termasuk dalam wilayah administrasi Kotamadya DT. II Bandung, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kecamatan Bandung Kidul, meliputi :
  - a. Kelurahan Wates
  - b. Kelurahan Batununggal
  - c. Desa Mengger, dan
  - d. Desa Kujangsari
2. Kecamatan Margacinta, meliputi :

- a. Desa Margasenang
  - b. Desa Margasari, dan
  - c. Desa Sekejati
- .3. Kecamatan Rancasari, meliputi :
- a. Desa Cisaranten Kidul
  - b. Desa Cipamokolan
  - c. Desa Denvati, dan
  - d Sebagian Desa Mekarmulya RW 0: dan RW 02.



*Batas wilayah Gedebage:*

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Kiaracondong, Kecamatan Cicadas, Kecamatan Arcamanik, dan Kecamatan Uiung Berung.
2. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Regol dan Bojongloa Kidul
3. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung
4. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Dayeuh Kolot dan Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten DT II Bandung.

*Kondisi Wilayah Gedebage*

Kondisi wilayah Gedebage adalah sebagai berikut:

1. Sebagai wilayah yang sedang mengalami masa transisi dari wilayah pertanian ke wilayah perkotaan, mengakibatkan terjadinya kesenjangan distribusi kepadatan penduduk. Pada kawasan-kawasan yang berlokasi disepanjang jalan utama wilayah Gedebage telah berkembang kegiatan penduduk dengan intensitas yang cukup tinggi.

2. Rata-rata laju pertumbuhan cukup tinggi, sebesar 2,52% per tahun selama kurun waktu 1987-1991. Akan tetapi dengan adanya kebijaksanaan pengembangan perumahan terutama pada wilayah perluasan, dan adanya kebijaksanaan distribusi penduduk yang telah ditetapkan dalam RUTRK Kotamadya DT II Bandung, maka jumlah penduduk di Wilayah Gedebage diperkirakan akan menjadi 313.792 jiwa atau dapat menampung limpahan penduduk dari wilayah Bandung lama maupun dari wilayah lainnya di luar Kotamadya DT II Bandung sebanyak 146.000 jiwa. Dengan adanya jumlah penduduk yang sangat besar, selain merupakan potensi bagi wilayah, terutama hubungannya dengan ketersediaan tenaga kerja, tetapi dilain pihak merupakan permasalahan bagi wilayah terutama hubungannya dengan alokasi penyediaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan.
3. Pada kawasan-kawasan sepanjang jalan jalan utama di wilayah Gedebage kepadatan penduduknya cukup tinggi, berdasarkan data 1990 sebesar 75 jiwa/Ha. Sedangkan pada kawasan-kawasan terisolasi yang kurang tersedia prasarana jaringan jalan kepadatan penduduknya relatif masih rendah, sebesar 17 jiwa/Ha. Kepadatan penduduk rata-rata sebesar 41 jiwa/Ha.
4. Kepadatan penduduk tiap unit perumahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan dalam RUTRK Kotamadya Bandung dibagi atas kelompok berikut :
  - a. Lingkungan perumahan yang berkepadatan sangat tinggi; yaitu dengan tingkat kepadatan di atas 300 jiwa/Ha.
  - b. Lingkungan perumahan yang berkepadatan lebih tinggi, yaitu dengan tingkat kepadatan antara 250-300 jiwa/Ha.
  - c. Lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi; yaitu dengan tingkat kepadatan antara 200-250 jiwa/Ha.
  - d. Lingkungan perumahan yang berkepadatan sedang, yaitu dengan tingkat kepadatan antara 150-200 jiwa/Ha.
  - e. Lingkungan perumahan yang berkepadatan rendah, yaitu dengan tingkat kepadatan antara 100-150 jiwa/Ha.
  - f. Lingkungan perumahan yang berkepadatan lebih rendah, yaitu dengan tingkat kepadatan di bawah 100 jiwa/Ha.
5. Fisik dasar, yaitu masalah lahan dimana tidak semua lahan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan perkotaan, disebabkan oleh daya dukung lahan yang diketahui secara detail, serta kondisi topografi yang relatif datar (0-2%).
6. Akibat kondisi lahan yang relatif datar, ditambah adanya arus balik dari Sungai Citarum, dan tinggi muka air sungai yang rata-rata sama dengan permukaan tanah, menyebabkan pengembangan drainase di wilayah Gedebage cukup sulit dilaksanakan, dan menyulitkan pengaliran air (terutama air hujan). Sehingga di wilayah Gedebage sering terjadi banjir musiman.
7. Terjadinya penggunaan lahan campuran (mixed land use), mengakibatkan tidak terdapatnya zone-zone untuk setiap kegiatan yang bersifat khusus, yang ada hanya kawasan campuran dengan fungsi yang menonjol.

8. Adanya aglomerasi kegiatan perdagangan yang terus berkembang terutama sepanjang Jalan Terusan Buahbatu, jalan Terusan Kiaracondong dan Jalan Margacinta dengan titik sentral di Pasar Kordon, tanpa dilengkapi dengan sarana penunjangnya (sarana parkir), mengakibatkan terganggunya arus lalu lintas.
9. Tersedianya/terbentuk pusat-pusat pelayanan masyarakat secara hirarkis sesuai dengan skala pelayanannya, sehingga orientasi penduduk untuk memenuhi kebutuhannya tetap berorientasi ke pusat Kota Bandung dan wilayah-wilayah Bandung lama.
10. Kurang mendukungnya sarana perhubungan/jaringan jalan sesuai dengan ungsinya, dapat menghambat kelancaran kegiatan sosial ekonomi perkotaan, terutama jalan jalan alternatif yang menuju ke Jalan Arteri Soekamo-Hatta, sehingga mengakibatkan terjadinya aglomerasi lalu lintas pada jalan Terusan Kiaracondong dan Jalan Terusan Buahbatu.
11. Terdapatnya perumahan kumuh yang kurang mendukung bagi pengembangan wilayah.
12. Di wilayah Gedebage belum terdistribusinya secara merata jaringan infrastruktur.

#### *Potensi Wilayah Gedebage*

1. Letak geografis wilayah Gedebage berbatasan dengan wilayah Kabupaten DT II Bandung. Terdapat jaringan jalan Arteri Primer dan jalan Kolektor Primer, meliputi Terusan Buahbatu, Terusan Kiaracondong, Cipagalo, Margacinta, dan Jalan Terusan gedebage. Wilayah Gedebage merupakan lokasi yang strategis, sebab mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi dicapai atau mencapai ke wilayah-wilayah lain baik di Kotamadya DT Bandung maupun Kabupaten Bandung.
2. Selain terdapatnya jaringan jalan Arteri Primer dan Kolektor Primer, juga memiliki akses ke jalan Toll Padaleunyi (Interchange Buahbatu) serta rencana Interchange Jalan Terusan Gedebage, yang sangat besar pengaruhnya terhadap perkembangan wilayah Gedebage khususnya, serta Kotamadya DT Bandung umumnya.
3. Selain kedua potensi di atas, potensi wilayah Gedebage yang juga sekaligus potensi Kotamadya DT Bandung yaitu terdapatnya Terminal Peti Kemas (1 PKB) Gedebage, sebagai terminal kegiatan ekspor impor, juga sebagai kegiatan lokasi distribusi dari kegiatan-kegiatan industri yang ada baik di Koatamadya DT Bandung maupun di luar Kotamadya DT II Bandung, yang dalam kegiatannya tidak hanya menggunakan transportasi Kereta Api juga sebagian melalui jalan raya yang kemudian dihubungkan melalui jalan Toll Padaleunyi mendukung potensi kegiatan tersebut, maka sangat dibutuhkan sarana dan prasarana pendukungnya, baik yang berupa prasarana jaringan jalan maupun kualitas sumber daya manusia sebagai pengelola kegiatan tersebut.
4. Potensi lainnya yang tedapat di wilayah Gedebage walaupun adanya limitasi dari

kapasitas wilayah, yaitu masih terdapatnya lahan-lahan kosong yang dapat dikembangkan untuk menampung kegiatan tertentu sehingga tercapai optimalisasi penggunaan lahan dengan meminimalkan dampak negatif secara lingkungan dengan adanya pengembangan kegiatan perkotaan.

Potensi wilayah Gedebage merupakan pemicu perkembangan perumahan di wilayah Gedebage

### *Fungsi Wilayah Gedebage*

Fungsi wilayah Gedebage ditetapkan sebagai berikut :

1) Pusat Pemukiman

Pada analisis perumahan telah dijelaskan bahwa untuk mencapai lingkungan perumahan yang memenuhi syarat perkotaan selama periode 1990-2003 perlu dibangun 36.719 unit rumah baru, atau rata-rata sebanyak 2.824 unit rumah pertahun. Jumlah rumah yang harus dibangun ini cukup banyak, hal ini sesuai dengan fungsi Wilayah Gedebage sebagai daerah pemukiman yang ditunjang dengan masih tersedianya lahan-lahan kosong yang dapat dibangun walaupun ada kendala fisiografi dalam pengembangannya.

2) Pusat Kegiatan Komersial dan Jasa

Pengembangan kegiatan komersial dan jasa dimaksudkan untuk mendistribusikan barang dan jasa pada konsumen akhir, yakni penduduk. Wujud fisik kegiatan ini antara lain dalam bentuk pasar, toko, pertokoan, super market, warung, dan kios. Perkembangan kegiatan perdagangan jenis ini, sangat dipengaruhi oleh tingkat konsumsi dan *demand* penduduk. Wilayah Gedebage dengan jumlah penduduknya pada tahun 1990 sebanyak 172.676 jiwa, dan pada tahun 2003 diperkirakan akan menjadi 382.660 jiwa merupakan pasar yang sangat potensial bagi pertumbuhan kegiatan komersial dan jasa. Pada kenyataannya memang demikian, perkembangan kegiatan ini dapat berjalan pesat seiring dengan tingkat konsumsi penduduk yang juga semakin meningkat.

3) Perkantoran

Sesuai dengan potensi yang ada serta kecenderungan perkembangannya yang ditunjang dengan kebijaksanaan yang telah ditetapkan, secara garis besar pengembangan perkantoran di Wilayah Gedebage dapat dibedakan menjadi 2, (dua) jenis menurut skala pelayanannya, yaitu berupa perkantoran pemerintah dan swasta dengan skala pelayanan bagian wilayah kota (BWK) yang berlokasi secara terdistribusi di Wilayah Gedebage, serta perkantoran pemerintah dan swasta yang skala regional, yang pengembangannya diarahkan sepanjang Jalan Soekarno Hatta

4) Pusat Industri

Letak Wilayah Gedebage yang strategis dan dilalui oleh Jalan Toll Padaleuyi serta adanya fasilitas terminal peti kemas, menjadikan Wilayah Gedebage ini sangat potensial untuk pengembangan industri. Potensi lainnya yang dimiliki

Wilayah Gedebage sehubungan dengan pengembangan kegiatan industri, yaitu masih terdapatnya lahan-lahan kosong yang dapat dikembangkan sesuai peruntukan kegiatan industri, tersedianya sumber daya manusia yang cukup secara kuantitas) serta terdapatnya Terminal Peti Kemas (TPKB) Gedebage sebagai pelabuhan eksport import yang memanfaatkan angkutan Kereta Api serta aksesibilitas Jalan Toll Padaleunyi.

Dengan segala potensinya tersebut di atas, Wilayah Gedebage diharapkan dapat menarik bagi para investor untuk menanamkan modalnya di sektor industri. Dengan demikian, perkembangan industri bukan hanya bergantung pada ketersediaan lahan, tetapi juga terhadap fakto:-faktor lain yang berpengaruh bagi perkembangan kegiatan industri.

5) Pusat Wilayah

Merupakan pusat pelayanan Wilayah Pembangunan Gedebage yang lokasinya mudah dijangkau, sehingga diperlukan sistem transportasi yang mendukung keberadaan pusat wilayah tersebut. Selain itu pula pusat wilayah sesuai dengan fungsinya untuk melayani satu wilayah maka harus dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang berskala pelayanan wilayah.

Jenis fasilitas yang diperlukan pada pusat wilayah tersebut antara lain meliputi : Kantor Wilayah, kantor polisi, kantor pos, kantor telepon, Pos Pemadam Kebakaran, Gedung Serbaguna, Masjid, dan lapangan olah raga.

6) Peruntukan Daerah Khusus

Pengembangan peruntukan lahan di Wilayah Gedebage selain untuk kegiatan domestik dan non domestik seperti diuraikan di atas, tetapi juga berupa lahan-lahan yang berhubungan dengan faktor pengaman terhadap peruntukan lahan yang telah ditetapkan.

Peruntukan lahan tersebut berupa lahan konservasi dan jalur hijau yang meliputi :

- a) Lahan konservasi sepanjang Jalan Toll Padaleunyi;
- b) Lahan konservasi sebagai resapan air yang ada di sebelah Selatan dan Timur Wilayah Gedebage;
- c) hijau sepanjang tegangan tinggi;
- d) Jalur hijau sepanjang sungai;
- e) Jalur hijau sepanjang jalan rel kereta api, serta
- f) Jalur hijau pada kegiatan industri.

## **Perkembangan Wilayah Gedebage**

### *Perkembangan Ekonomi*

Perkembangan perekonomian di Kotamadya Bandung secara langsung dapat dilihat dari PDRB (Produk Domestik Regional Bruto), dimana sebelumn terjadi perluasan wilayah administrasi, sektor yang paling dominan kontribusinya terhadap PDRB Kbtamadya DT II Bandung pada tahun 1987 yaitu sektor

perdagangan, hotel dan restoran sebesar 23,34%, sektor industri 20,3% dan sektor bangunan/konstruksi 9,48%.

Sedangkan setelah terjadi perluasan berdasarkan data tahun 1990 sektor yang paling menonjol kontribusinya terhadap PDRB Kotamadya DT II Bandung yaitu sektor industri 25,43%, perdagangan, hotel dan restoran sebesar 24,61% serta sektor bangunan/konstruksi 10,23%.

Sektor-sektor yang paling dominan kontribusinya terhadap PDRB Kotamadya DT 11 Bandung khususnya bagi wilayah Gedebage yaitu sektor industri, sektor bangunan/konstruksi serta sektor perdagangan.

#### *Perkembangan Penduduk*

Menurut RUTRK, jumlah penduduk yang harus ditampung di wilayah Gedebage sampai tahun 2003 sebanyak  $\pm 313.792$  jiwa, sedangkan berdasarkan daya dukung lahan potensial yang dapat dikembangkan diperkirakan dapat menampung  $\pm 4.660$  jiwa.

Dengan demikian wilayah Gedebage tidak hanya dapat menampung pertambahan penduduk setempat, tetapi juga dapat menampung limpahan penduduk dari bagian wilayah kota yang lain sebanyak 146.020 jiwa.

Berdasarkan data tersebut, perkiraan perkembangan penduduk selama kurun waktu 1990-2003 akan mengalami pertambahan penduduk sebanyak 211984 jiwa, terdiri dari penduduk yang berasal dari wilayah Gedebage dan bagian wilayah kota lainnya di Kotamadya DT 11 Bandung sebanyak 65.964 jiwa, serta penduduk pendatang, lainnya (urbanisasi) sebanyak 146.020 jiwa. Dengan demikian laju perkembangan penduduk di wilayah Gedebage sampai tahun 2003 rata-rata setiap tahun sebesar 2,94%.

Jumlah penduduk di Wilayah Gedebage pada tahun 2003 diharapkan sebanyak  $\pm 330.537$  jiwa, sesuai dengan yang ditargetkan oleh RUTRK Kotamadya DT II Bandung, atau sebesar 13,21% dari perkiraan jumlah penduduk Kotamadya DT Bandung tahun 2003 sebesar 2.502.528 jiwa.

Alokasi dan distribusi penduduk dalam struktur tata ruang dilakukan berdasarkan konsepsi sistem unit lingkungan. Berdasarkan daya tampung lahan pada unit-unit perumahan di Wilayah Gedebage dapat menampung penduduk sejumlah 330.537 jiwa, yang terdiri dari penduduk hasil proyeksi Wilayah Gedebage tahun 2003 sejumlah 238.640 jiwa dan dapat menampung penduduk limpahan baik penduduk dari kota Bandung maupun dari luar kota Bandung sejumlah 91.897 jiwa.

Tingkat kepadatan penduduk ditentukan oleh beberapa faktor antara lain aksesibilitas, jarak dari pusat kota, dan kesesuaian lahan. Berdasarkan pertimbangan faktor-faktor tersebut ditentukan distribusi kepadatan penduduk Wilayah Gedebage dengan klasifikasi sebagai berikut :

- a. kepadatan sangat rendah :  $< 50$  jiwa/ha
- b. kepadatan lebih rendah :  $50 - 100$  jiwa/ha
- c. kepadatan rendah :  $100 - 150$  jiwa/ha

- d. kepadatan sedang : 150 - 200 jiwa/ha
- e. kepadatan tinggi : 200 - 250 jiwa/ha.

*Perkembangan Perumahan*

Untuk mencapai lingkungan perumahan yang memenuhi syarat perkotaan periode 1990-2003 perlu dibangun 36.719 unit rumah baru, atau rata-rata sebanyak 2.824 unit rumah per tahun. Jumlah rumah yang harus dibangun ini cukup banyak, hal ini sesuai dengan fungsi Wilayah Gedebage sebagai daerah permukiman yang ditunjang dengan masih tersedianya lahan-lahan kosong yang dapat dibangun.

Pengembangan perumahan baru di Wilayah Gedebage didekati melalui struktur tata ruang yang direncanakan, yaitu melalui jumlah penduduk yang harus ditampung sampai tahun 2003. Berdasarkan pendekatan di atas, maka pengembangan perumahan dilakukan dengan rasio perbandingan 1: 3 : 6. Artinya 1 unit rumah besar (mewah) 3 unit rumah sedang dan 6 unit rumah sederhana.

Besar kapling masing-masing tipe rumah diklasifikasikan menjadi 3(tiga) kelompok, yaitu :

- Kelompok I  
Besaran kapling pada komplek perumahan yaitu sebagai berikut :
  - Kapling besar 450 M<sup>2</sup>
  - Kapling sedang 250 M<sup>2</sup>
  - Kapling kecil 150 M<sup>2</sup>
- Kelompok II  
Dengan besaran kapling sebagai berikut :
  - Kapling besar 250 M<sup>2</sup>
  - Kapling sedang 150 M<sup>2</sup>
  - Kapling keci 190 M<sup>2</sup>.
- Kelompok III  
Besaran kapling disesuaikan dengan rata-rata luas kapling yang sudah ada.

