

## **PEMEKARAN KOTA DAN PERKEMBANGAN LUAS AREA PERUMAHAN**

Dalam bab ini akan dibahas mengenai hasil dari penelitian yang telah dilaksanakan, yaitu berupa hasil perhitungan statistik yang datanya diperoleh dari hasil observasi. Hasil pengolahan data tersebut dilakukan untuk membuktikan hipotesis penelitian. Hasil penelitian tersebut adalah kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage, pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage, dan pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage sebagai akibat pemekaran kota.

### **Kecepatan Perkembangan Luas Area Perumahan**

Interpretasi data yang diperoleh dari hasil survey lapangan dan studi dokumentasi, menunjukkan adanya peningkatan kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage. Secara lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

#### *Kecepatan Perkembangan Sebelum Pemekaran Kota*

Berdasarkan data dapat dilihat bahwa jumlah Luas area pembangunan perumahan selama \_ecade sebelum pemekaran kota (tahun 1978-1987) adalah sebesar 173.690 m<sup>2</sup>. Luas area pembangunan perumahan yang paling tinggi sebesar 63.695 m<sup>2</sup> terjadi pada tahun 1987, sedangkan luas area pembangunan perumahan yang paling rendah sebesar 2.745 m<sup>2</sup> terjadi pada tahun 1981.

Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kotamadya Bandung sebelum pemekaran kota rata-ratanya adalah sebesar 6,67%. Secara lebih rinci dapat kita amati bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan yang paling tinggi sebesar 23,6% terjadi pada tahun 1981 ke tahun 1982, sedangkan kecepatan perkembangan luas area perumahan yang paling rendah sebesar -19,87% terjadi pada tahun 1979 ke tahun 1980.

Selanjutnya kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage sebelum pemekaran kota dapat dilihat pada gambar 5.1. Dan gambar tersebut dapat kita lihat bahwa grafiknya landai, ini menunjukkan bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota adalah lambat. Hal ini sesuai dengan data sebelumnya yang menunjukkan bahwa rata-rata perkembangan luas area perumahan sebesar 17.369 m<sup>2</sup>/tahun dan rata-rata kecepatan perkembangan luas area perumahan tersebut sebesar 6,67%.

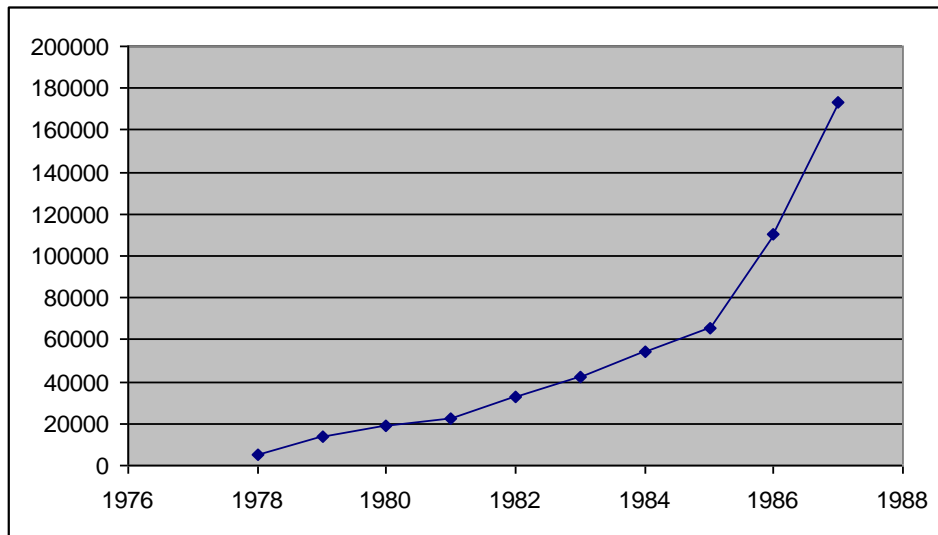
#### *Kecepatan Perkembangan Luas Area Setelah Pemekaran Kota*

Berdasarkan data, dapat dilihat bahwa jumlah luas area pembangunan perumahan selama dekade setelah pemekaran kota (tahun 1988-1997) adalah sebesar

2.120.037 m<sup>2</sup> dan rata-ratanya sebesar 212.003,7 m<sup>2</sup>. Luas area pembangunan perumahan yang paling tinggi sebesar 557.811 m<sup>2</sup> terjadi pada tahun 1997, sedangkan luas area pembangunan perumahan yang paling rendah sebesar 4.280 m<sup>2</sup> terjadi pada tahun 1988.

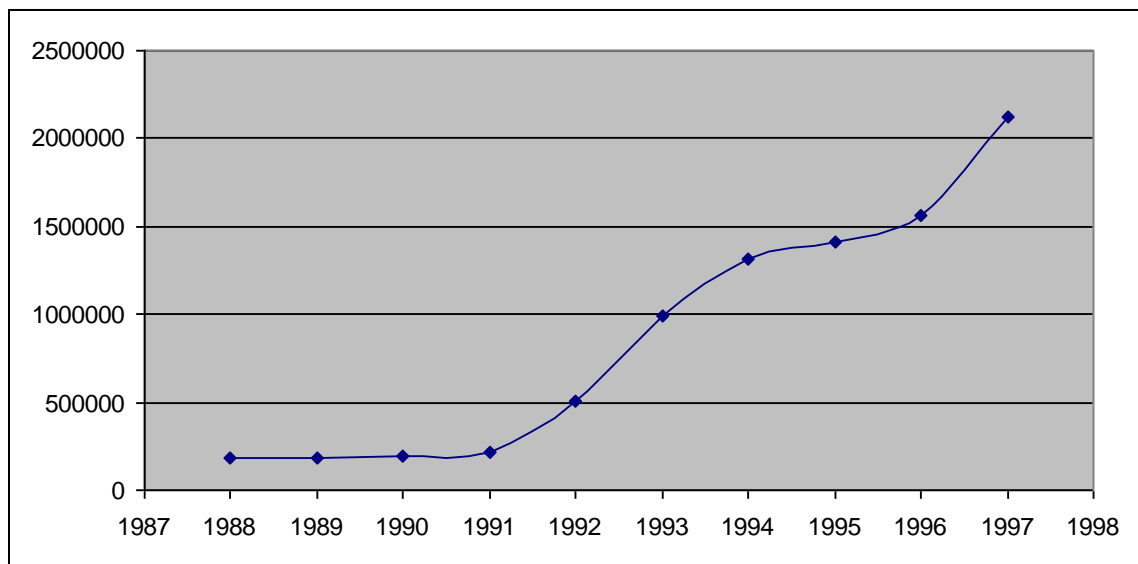
Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage setelah pemekaran kota rata-ratanya adalah sebesar 7,65%. Secara lebih rinci dapat kita amati bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan yang paling tinggi sebesar 51,78% terjadi dari tahun 1991 ke tahun 1993, sedangkan kecepatan perkembangan luas area perumahan yang paling rendah sebesar -16,82% terjadi dari tahun 1994 ke tahun 1995.

Selanjutnya kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage setelah pemekaran kota dapat dilihat pada gambar 5.2. Dari gambar tersebut kita lihat bahwa grafiknya cukup curam, ini menunjukkan bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan selama dekade setelah pemekaran kota (1988-1997) cukup tinggi. Hal ini sesuai dengan data sebelumnya yang menunjukkan bahwa rata-rata perkembangan luas area perumahan sebesar 212.003,7 m<sup>2</sup>/tahun dan rata-rata kecepatan perkembangan luas area perumahan tersebut sebesar 7,65%.



Gambar 5.1 Diagram Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage Sebelum Pemekaran Kota

Sumber : Ijin Lokasi dari Kantor Wilayah Gedebage



Gambar 5.2 Diagram Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage Setelah Pemekaran Kota

Sumber: Ijin Lokasi dari Kantor Wilayah Gedebage

*Perbandingan Kecepatan Perkembangan Luas Area Perumahan Setelah Pemekaran Kota dengan Sebelum Pemekaran Kota*

Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kotamadya Bandung yang lebih tinggi terjadi setelah pemekaran kota, ini dapat dilihat dari jumlah luas area pembangunan perumahan selama dekade setelah pemekaran kota (1988-1997) sebesar 2.120.037 m<sup>2</sup> dan rata-ratanya sebesar 212.003,7 m<sup>2</sup>/tahun (lampiran A.2). Sedangkan jumlah luas area pembangunan perumahan selama dekade sebelum pemekaran kota (1978-1987) sebesar 173.690 m<sup>2</sup> dan rata-ratanya sebesar 17.369 m<sup>2</sup>/tahun.

Permasalahan selanjutnya apakah perbedaan luas area pembangunan perumahan per tahun sebelum dan setelah pemekaran kota tersebut memiliki perbedaan yang signifikan secara statistik atau tidak? Untuk menjawab persoalan tersebut maka perlu dilakukan uji statistik. Uji statistik tersebut selain untuk mengetahui signifikansi dari kedua nilai rata-rata tersebut, juga dapat digunakan untuk menguji hipotesis. Uji statistik yang digunakan adalah uji kesamaan dua rata-rata dengan menggunakan model statistik-t gabungan.

Menurut Nick Moore (1995), hipotesis yang akan diuji harus dinyatakan dalam hipotesis statistik (H<sub>0</sub>). Hipotesis statistik merupakan pernyataan negatif (kebalikan) dari hipotesis yang kita kemukakan.

Hipotesis yang diajukan adalah bahwa adanya peningkatan kecepatan

perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage Kotamadya Bandung sebagai akibat dari pemekaran kota. Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage tersebut rata-rata sebesar 7,65%.

Selanjutnya perbandingan peningkatan kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kotamadya Bandung sebelum dan setelah pemekaran kota dapat dilihat pada gambar 5.3. Dari gambar tersebut dapat kita lihat bahwa grafik perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota lebih curam jika dibandingkan dengan grafik perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota. Ini menunjukkan bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota lebih cepat bila dibandingkan dengan kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota. Hal ini didukung oleh hasil pengujian hipotesis yang telah dilakukan sebelumnya.

#### *Pengaruh Pemekaran Kota terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan*

Bagian ini akan membahas berapa besar pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan ditunjukkan dengan besarnya koefisien determinasi. Untuk menentukan koefisien determinasi pertama-tama kita harus menghitung koefisien korelasi. Perhitungan koefisien korelasi dilakukan dengan menggunakan program statistik yang dimiliki Microsoft Excel. Setelah diperoleh harga koefisien korelasi, kemudian dihitung koefisien determinasi dengan menggunakan rumus :

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

Variabel pemekaran kota akan dianalisis dengan menggunakan parameter pemekaran kota. Pengaruh pemekaran kota terhadap peningkatan perkembangan luas area perumahan akan dihitung dari pengaruh parameter dan faktor yang mempercepat pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan secara sendiri-sendiri. Setelah dihitung tiap-tiap parameter dan faktor yang mempercepat kemudian dicari koefisien determinasi total yang menunjukkan besarnya pengaruh dari pemekaran kota terhadap peningkatan perkembangan lokasi perumahan.

#### *Hubungan Antara Aksesibilitas dengan Perkembangan Luas Area Perumahan*

Hubungan antara aksesibilitas dengan perkembangan luas area perumahan diperoleh dari nilai koefisien korelasi dengan parameter-parameter selain aksesibilitas dikontrol (dianggap konstan). Hubungan antara aksesibilitas (dengan parameter lain dikontrol) dengan perkembangan luas area perumahan adalah sebesar 0,84 dan dapat dikategorikan hubungan yang tinggi.

Aksesibilitas dapat mempunyai makna kemudahan untuk mencapai suatu tujuan. Kalau kita lihat data yang berhubungan dengan aksesibilitas (lampiran B.2, peta wilayah Gedebage, dan peta Kotamadya Bandung), dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas untuk mencapai wilayah Gedebage mudah. Kemudahan tersebut dapat terlihat dari adanya jalan Sukarno-Hatta (by Pass), adanya pintu tol Mohammad Toha dan pintu tol Buah Batu, pelebaran jalan Terusan jalan Buah Batu dan terusan

jalan Kiaracondong dan jalan-jalan lainnya.

#### *Hubungan Antara Fasilitas dengan Perkembangan Luas Area Perumahan*

Hubungan antara fasilitas dengan perkembangan luas area perumahan diperoleh dari nilai koefisien korelasi dengan parameter-parameter selain fasilitas dikontrol (dianggap konstan). Hubungan antara (dengan parameter lain dikontrol) terhadap perkembangan luas area perumahan adalah sebesar 0,68 dan dapat dikategorikan hubungan yang cukup.

Fasilitas yang dimaksud disini adalah fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di wilayah Gedebage. Data mengenai fasilitas tersebut dapat dilihat pada lampiran B.4, B.6 dan B.8. Data tersebut berupa sarana perekonomian, pendidikan, lapangan olah raga, taman rekreasi, jalur hijau, kuburan, sarana keagamaan, dan industri.

#### *Hubungan Antara Infrastruktur dengan Perkembangan Luas Area Perumahan*

Hubungan antara infrastruktur dengan perkembangan luas area perumahan diperoleh dari nilai koefisien korelasi dengan parameter-parameter selain infrastruktur dikontrol (dibuat konstan). Hubungan antara infrastruktur (dengan parameter lain dikontrol) dengan perkembangan luas area perumahan adalah sebesar 0,96 (lampiran B. 1) dan dapat dikategorikan hubungan yang tinggi.

Data mengenai infrastruktur dapat dilihat pada lampiran B.3, B.7 dan B.9. Infrastruktur yang dimaksud dalam penelitian ini adalah berupa jaringan telepon, listrik, air(PAM), juga termasuk sarana jalan dan jembatan.

#### *Hubungan Antara Perkembangan Penduduk dengan Perkembangan Luas Area Perumahan*

Hubungan antara perkembangan penduduk dengan perkembangan luas area perumahan diperoleh dari nilai koefisien korelasi dengan parameter-parameter selain perkembangan penduduk dikontrol (dibuat konstan). Hubungan antara perkembangan penduduk (dengan parameter lain dikontrol) terhadap perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage adalah sebesar 0,95 (lampiran B. 1) dan dapat dikategorikan hubungan yang tinggi.

#### *Pengaruh Minat Developer terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan*

Minat investor merupakan hal yang penting untuk diberi penekanan pada penelitian ini, karena dalam penelitian ini adalah perumahan yang dibangun oleh pengembang. Hal-hal yang mempengaruhi minat pengembang untuk membangun lokasi perumahan antara lain fasilitas, infrastruktur, aksesibilitas, harga, ketersediaan lahan, tata guna tanah, topografi, dll.

Data mengenai minat pengembang terhadap pembangunan suatu kawasan perumahan selain diperoleh dari data hasil studi dokumentasi juga data yang secara khusus diperoleh dari hasil penyebaran angket kepada pengembang. Data hasil penyebaran angket dapat dilihat pada lampiran B. 15. Secara lebih rinci data dari : angket

tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk pertanyaan tentang mudahnya pembebasan lahan untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage, Responden sebanyak 21 orang, 76,19% menjawab ya, berarti dapat dikategorikan bahwa pembebasan lahan untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage cukup mudah.
- 2) Untuk pertanyaan tentang klasifikasi harga tanah untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage dapat dikategorikan rendah, responden 21 orang, 66,67% menjawab ya, berarti dapat dikategorikan bahwa kebanyakan/sebagian besar tanah di wilayah Gedebage dapat diklasifikasikan harganya rendah. Pernyataan ini diperkuat oleh data mengenai harga dasar tanah di Kotamadya Bandung. Dari data tersebut terlihat bahwa sebagian besar tanah di wilayah Gedebage berada pada kelas lima dan kelas enam, bahkan ada yang masuk kelas tujuh.
- 3) Untuk pertanyaan tentang ketersediaan lahan untuk lokasi perumahan, responden 21 orang, 90,48% menjawab ya, berarti bahwa lahan untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage masih tersedia cukup banyak. Data tersebut didukung oleh RDTRK Koatamadya Bandung yang menyatakan bahwa fungsi wilayah Gedebage diperuntukkan bagi pusat pemukiman, pusat kegiatan jasa perkantoran, pusat industri, pusat kegiatan ekspor impor, pusat wilayah dan peruntukan daerah khusus.
- 4) Untuk pertanyaan mengenai jarak wilayah Gedebage ke pusat kota Bandung kurang dari 20 km, responden 21 orang, 80,95% menjawab ya. Ini berarti bahwa kebanyakan dari mereka menyatakan bahwa jarak lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak terlalu jauh dari pusat kota.
- 5) Untuk pertanyaan mengenai ketersediaan angkutan umum ke lokasi perumahan, responden 21 orang, 80,95% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa angkutan umum untuk mencapai lokasi perumahan cukup tersedia.
- 6) Untuk pertanyaan mengenai kemudahan mencapai pusat kota, responden 21 orang, 85,71 % memberikan jawaban ya. Ini bisa kita artikan bahwa untuk mencapai pusat kota cukup mudah. Kemudahan ini diantaranya karena ditunjang oleh sarana angkutan umum yang tersedia dan sarana jalan yang sudah cukup memadai (lampiran B.2).
- 7) Untuk pertanyaan tentang ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 80,95% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa fasilitas umum dan sosial di wilayah Gedebage tersedia. Pertanyaan ini didukung oleh data yang dapat dilihat pada lampiran B.4, B.6 dan B.8.
- 8) Untuk pertanyaan tentang ketersediaan infrastruktur yang mendukung perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 85,71 % memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa infrastruktur yang mendukung perkembangan lokasi perumahan telah tersedia.
- 9) Untuk pertanyaan tentang kemudahan memperoleh ijin prinsip, ijin lokasi dan ijin bangunan, responden 21 orang, 90,48% memberikan jawaban ya. Ini dapat

kita artikan bahwa untuk memperoleh ijin prinsip, ijin lokasi dan ijin bangunan di wilayah Gedebage cukup mudah.

- 10) Untuk pertanyaan tentang peruntukan wilayah Gedebage untuk lokasi perumahan, responden 21 orang, 95,24% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa wilayah Gedebage sebagian besar diperuntukkan untuk perumahan. Pernyataan ini dapat didukung oleh kenyataan bahwa memang wilayah Gedebage mempunyai fungsi utama sebagai pusat pemukiman.
- 11) Untuk pertanyaan tentang "apakah wilayah Gedebage mempunyai RDTRK?", responden 21 orang, 100% memberikan jawaban ya.
- 12) Untuk pertanyaan tentang minat konsumen tinggal di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 80,95% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa minat konsumen untuk tinggal di perumahan yang ada di wilayah Gedebage masih cukup tinggi. Hal ini diperkuat pula dengan data yang menunjukkan bahwa setiap rumah yang dihangun telah habis dibeli oleh konsumen.
- 13) Untuk pertanyaan tentang operasonalisasi/pelaksanaan pembangunan perumahan (tenaga kerja, bahan bangunan), responden 21 orang, 90,48% memberikan jawaban ya. Ini menunjukkan bahwa untuk operasionalisasi pembangunan perumahan di wilayah Gedebage cukup mudah. Hal ini didukung oleh kenyataan bahwa baik tenaga kerja atau material bahan bangunan dengan mudah dapat diperoleh disekitar lokasi pembangunan perumahan yang ada di wilayah Gedebage tersebut.
- 14) Untuk pertanyaan tentang dukungan keadaan topografi wilayah Gedebage untuk pengembangan perumahan, responden 21 orang, 90,48% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa keadaan topografi wilayah Gedebage mendukung untuk pengembangan lokasi perumahan. Hal ini bisa ditunjukkan oleh kenyataan bahwa sebagian besar wilayah Gedebage berupa daerah \_yang datar dan jarang sekali ditemukan bukit.
- 15) Untuk pertanyaan tentang dukungan keadaan geografis wilayah Gedebage untuk pengembangan perumahan, responden 21 orang, 90,48% memberikan jawaban ya. Ini dapat kita artikan bahwa keadaan geografi wilayah Gedebage mendukung untuk pengembangan lokasi perumahan.
- 16) Untuk pertanyaan tentang kelayakan profit dari hasil usaha bidang perumahan di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 85,71% memberikan jawaban ya. Ini menunjukkan bahwa profit hasil usaha bidang perumahan di wilayah Gedebage masih cukup layak.
- 17) Untuk pertanyaan tentang status kepemilikan lahan (tanah adat, SHM), responden 21 orang; 80,95% memberikan jawaban ya. Ini menunjukkan bahwa kebanyakan status kepemilikan lahan yang ada di wilayah Gedebage sudah jelas (tanah adat, SHM). Hal ini diperkuat dengan data yang diperoleh dari kantor Wilayah Gedebage dan BPN (lampiran tentang status kepemilikan lahan) yang menunjukkan bahwa kebanyakan lahan yang ada di wilayah

Gedebage kepemilikannya sudah jelas baik SHM atau tanah adat.

- 18) Untuk pertanyaan tentang image/persepsi konsumen terhadap lokasi perumahan di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 80,95% memberikan jawaban ya. Ini berarti bahwa persepsi konsumen terhadap lokasi perumahan di wilayah Gedebage cukup baik.
- 19) Untuk pertanyaan tentang status konsumen apabila memiliki/tinggal di perumahan yang ada di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 80,95% memberikan jawaban ya. ini menunjukkan bahwa konsumen yang tinggal di perumahan yang berlokasi di wilayah Gedebage merasa mempunyai status yang cukup baik.
- 20) Untuk pertanyaan tentang daya serap pasar yang dibangun oleh developer di wilayah Gedebage, responden 21 orang, 95,24% memberikan jawaban ya. Ini menunjukkan bahwa daya serap pasar perumahan di wilayah Gedebage cukup tinggi. Hal ini bisa kita lihat dari data tentang kebutuhan dan suplai perumahan (tabel 3.2.1).

Secara keseluruhan bisa kita lihat bahwa minat investor untuk membangun rumah di wilayah Gedebage cukup tinggi. Ini bisa kita lihat dari data-data untuk tiap indikator yang menunjukkan minat developer yang berkisar antara 66,67% - 100% atau secara rata-rata sebesar 85,48%. (lampiran B. 15)

Pertanyaan kita selanjutnya adalah Bagaimana pengaruh minat investor terhadap perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage? Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa minat developer dipengaruhi oleh banyak hal misalnya aksesibilitas, infrastruktur, fasilitas, dll. Dari pembahasan sebelumnya telah diketahui bahwa pengaruh dari aksesibilitas, infrastruktur, fasilitas terhadap perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage cukup tinggi. Hal ini dan hasil dari angket menunjukkan indikasi bahwa pengaruh dari minat investor terhadap perkembangan lokasi perumahan juga tinggi.

Pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage, seperti telah dijelaskan sebelumnya akan ditentukan oleh pengaruh parameter dari pemekaran kota terhadap perkembangan lokasi perumahan tersebut. Pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage ditunjukkan dengan nilai koefisien determinasi, yaitu sebesar 89,29% (lampiran B.1). Hal ini menunjukkan bahwa 89,29% perkembangan lokasi perumahan ditentukan/sebagai akibat dari pemekaran kota sedangkan sisanya ditentukan oleh faktor lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.

### **Pola Perkembangan Luas Area Perumahan**

Dari gambar (gb.5.4) tentang pola perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage akibat pemekaran kota menunjukkan bahwa pola yang terjadi adalah pola yang tidak jelas, bahkan mendekati pola *urban sprawl* (semrawut) dimana pola perkembangan lokasi perumahan lebih cenderung mengikuti kalangan "swasta". Perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak terorganisasi dengan baik.



Lokasi perumahan yang tercipta hanyalah kantong-kantong perumahan yang terlepas satu sama lain, yang akan menyulitkan penataan kembali kawasan perumahan. Itulah sebabnya mengapa seolah-olah terdapat kesan, perencanaan umum tata ruang (RUTR) ditentukan oleh kalangan swasta/bisnis. Dengan demikian pola perkembangan lokasi yang terjadi mengalir mengikuti peluang-peluang yang ada di lapangan. Kalangan bisnis hanya melihat di lapangan ada peluang bisnis, transportasi yang mudah dicapai, perizinan yang bisa diperoleh dan lain-lain, sehingga terjadilah penentuan lokasi perumahan sesuai keinginan pengembang. Tampaknya hal tersebut tidak disebabkan oleh faktor kesengajaan, namun lebih pada inkonsistensi dalam perencanaan yang telah ditetapkan.

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