





## **BAB III**

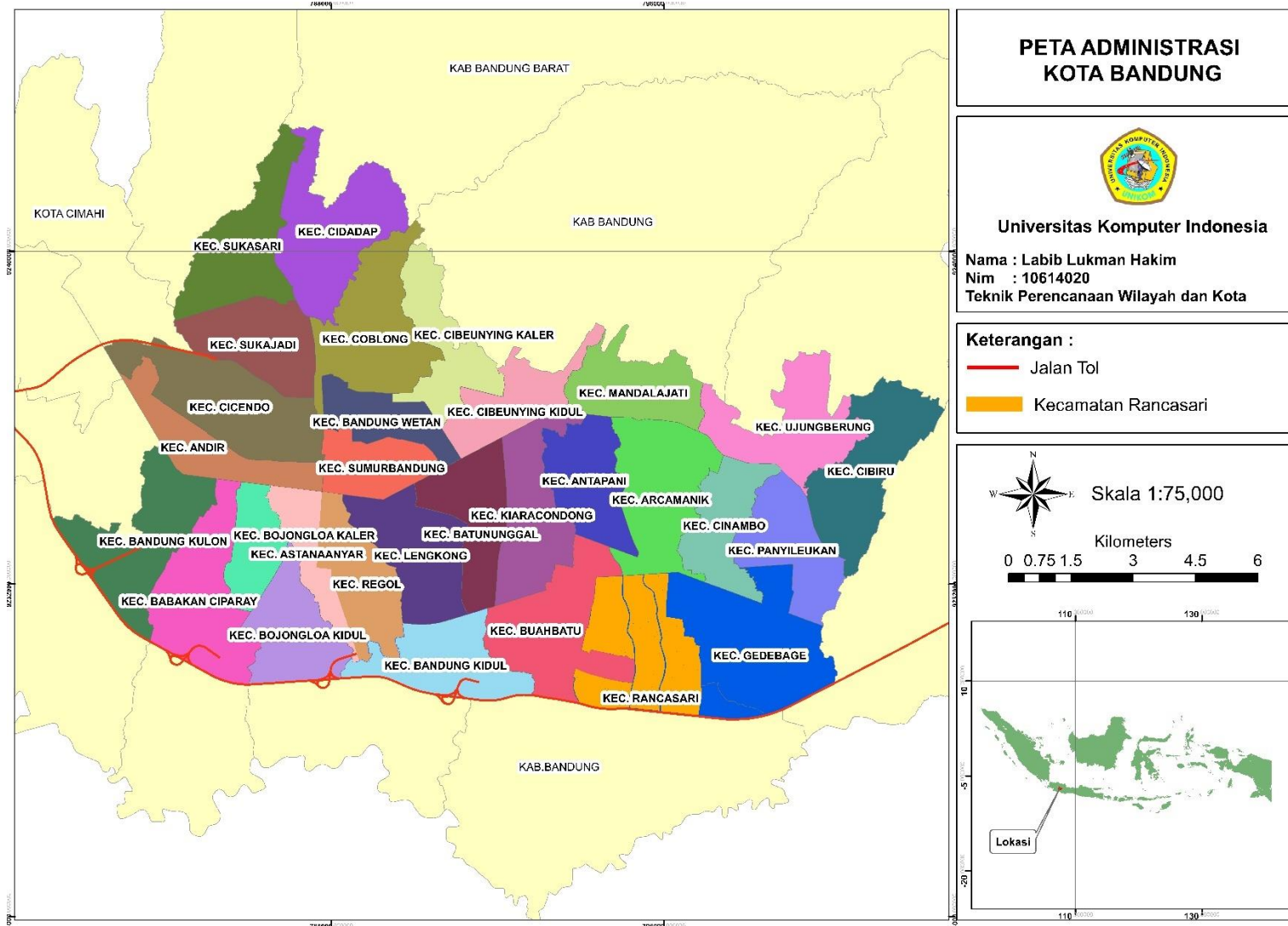
### **GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

#### **3.1 Gambaran Umum Kota Bandung**

Kota Bandung adalah ibukota Provinsi Jawa Barat dengan luas 16.729,65 ha. Kota ini merupakan dataran tinggi yang terletak pada ketinggian 675-1050 meter di atas permukaan laut. Kota Bandung terletak di antara 107° 32'38.91" Bujur Timur dan 60° 55'19.94" Lintang Selatan. Lokasi Kota Bandung cukup strategis, dilihat dari segi komunikasi, perekonomian maupun keamanan. Hal tersebut disebabkan oleh :

1. Kota Bandung terletak pada pertemuan poros jalan raya :
  - a. Barat – Timur yang memudahkan hubungan dengan Ibu kota Negara
  - b. Utara – Selatan yang memudahkan lalu lintas ke daerah perkebunan (Subang dan Pangalengan)
2. Letak yang tidak terisolasi dan dengan komunikasi yang baik akan memudahkan aparat keamanan untuk bergerak kesetiap penjuru. Adapun Batas-batas administratif Kota Bandung adalah sebagai berikut :
  - a. Sebelah utara : Kecamatan Lembang dan Cisarua
  - b. Sebelah barat : Kota Cimahi dan Kecamatan Padalarang
  - c. Sebelah selatan : Kecamatan Dayeuhkolot dan Kecamatan Bojongsoang
  - d. Sebelah timur : Kecamatan Cileunyi

Bentuk bentangan alam Kota Bandung merupakan cekungan dengan morfologi perbukitan di bagian Utara dan dataran di bagian Selatan. Kota Bandung termasuk dalam wilayah Daerah Pengaliran Sungai (DPS) Citarum bagian hulu. Secara nasional DPS ini sangat penting karena merupakan pemasok utama waduk Saguling dan Cirata yang digunakan sebagai pembangkit tenaga listrik, pertanian dan lainnya. Secara geografis, jarak Kota Bandung yang relative dekat dengan Jakarta sebagai ibukota Negara dan pusat perdagangan, menjadikan Kota Bandung berkembang pesat di berbagai bidang kegiatan pembangunan. Untuk mengetahui lebih jelas mengenai batas wilayah administratif Kota Bandung dapat dilihat pada Gambar 3.1 berikut ini ;



Sumber : Distaru Kota Bandung

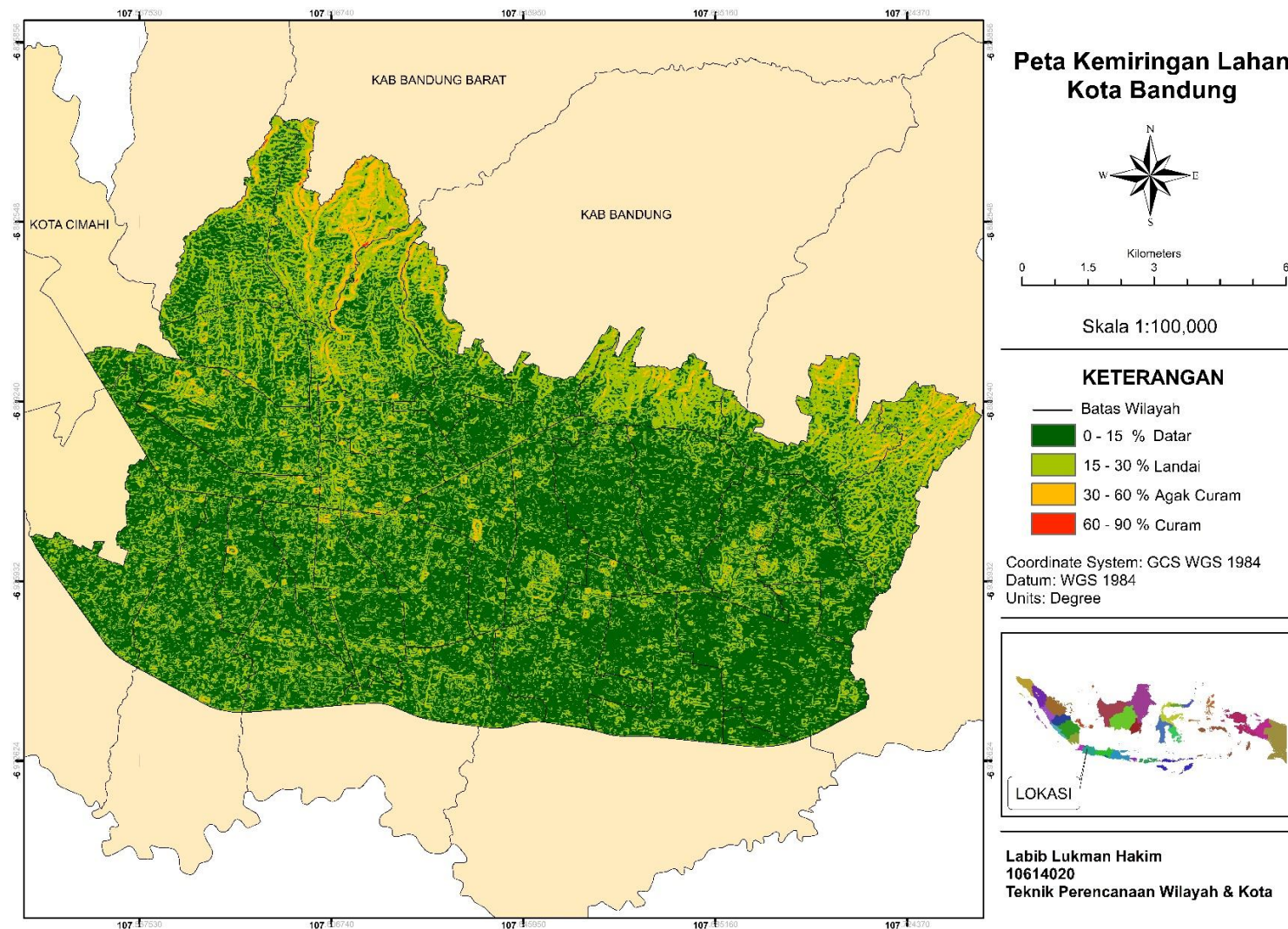
**Gambar 3.1** Peta Administrasi Kota Bandung

### **3.1.1. Kemiringan Lahan 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. Keadaan geologis dan tanah yang ada di Kota Bandung dan sekitarnya terbentuk pada zaman kuartar dan mempunyai lapisan tanah alluvial hasil letusan Gunung Tangkuban Perahu. Jenis material di bagian utara umumnya merupakan jenis latosol, di bagian selatan serta di bagian timur terdiri atas sebaran jenis alluvial kelabu dengan bahan endapan liat. Di bagian tengah dan barat tersebar jenis tanah latosol.

Kota Bandung dibagi menjadi dua bagian, yaitu bagian utara yang mempunyai sifat topografis bergunung dengan ketinggian sekitar 1.050 meter di atas permukaan laut dan bagian selatan yang relatif datar dengan ketinggian sekitar 675 meter di atas permukaan laut. Wilayah Kota Bandung sebagian besar terdiri dari topografi berbentuk depresi yang dibatasi oleh gunung-gunung berapi di sebelah utara, timur, dan selatan. Kota Bandung terletak pada bagian utara cekungan ini. Di sebelah barat, batasan dari cekungan ini dibentuk oleh jaringan timur laut – barat daya barisan pegunungan yang semakin curam ke arah barat laut. Cekungan barisan pegunungan dibagi dalam dua bagian, yaitu Bandung Basin di sebelah timur dan Batujajar Basin di sebelah barat Kota Cimahi. Ketinggian pegunungan tersebut berkisar 200-2400 meter, sedangkan ketinggian dasar cekungan 600 – 725 meter dengan sumbu cekungan 15 dan 45 km.

Topologi wilayah Kota Bandung didominasi datar dengan tingkat kemiringan 0% sampai dengan 15% dan sisanya berada dalam tingkat kemiringan diantara 16 sampai 30%, dan wilayah studi penelitian ini berada di kemiringan rata – rata 0% sampai 15% yaitu datar. Peta kemiringan wilayah administrasi kota Bandung dapat dilihat pada gambar 3.2 di bawah ini ;



Sumber ; Hasil Analisis

**Gambar 3.2** Peta Kemiringan Lahan Kota Bandung

### **3.1.2. Jenis Tanah Kota Bandung**

Jenis tanah di Indonesia sangat beragam, seperti jenis tanah andosol, latosol, alluvial, entisol, inceptisol, humus, lateril, litosol, kapur, argosol, gromosol, gambut, regosol dan masih banyak jenis lainnya. Kota Bandung sendiri mempunyai dua jenis tanah, yaitu jenis tanah latosol dan aluvial, yang dimana pengertian dari dua jenis tanah itu sebagai berikut:

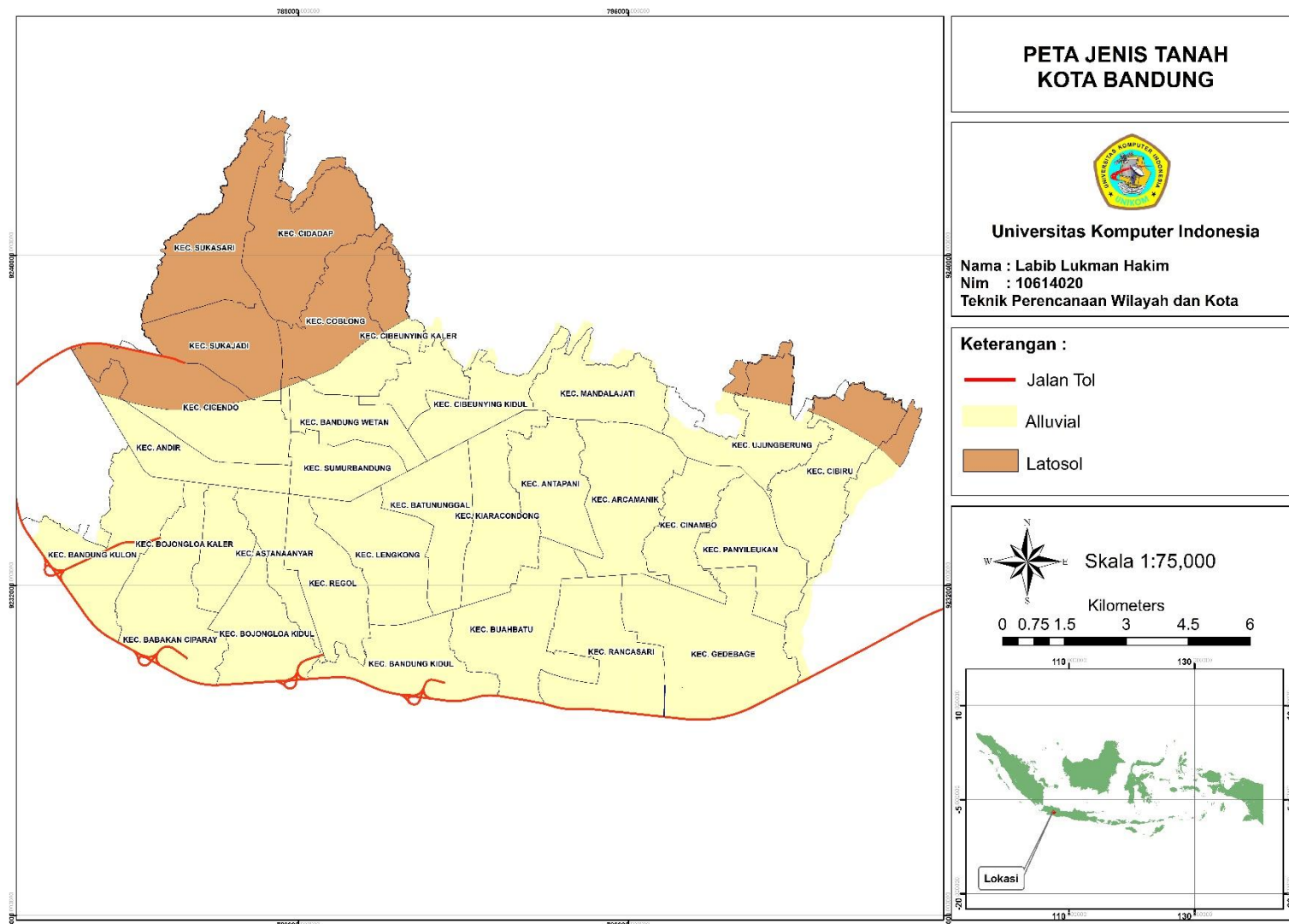
a. Latosol

Latosol adalah jenis tanah yang terbentuk dari pelapukan batuan sedimen dan metamorf. Jenis tanah ini mudah di temukan di Indonesia, dikarenakan rata rata wilayah Indonesia berjenis tanah latosol. Latosol memiliki lapisan solum yang tebal dari 130 cm hingga bisa mencapai 5 meter bahkan lebih. Jenis tanah ini memiliki tekstur liat, warnanya merah, coklat , dan agak kekuning – kuning, dan juga mempunya pH 4,5 hingga 6,5.

b. Aluvial

Aluvial adalah jenis tanah ini terbentuk dari endapa lumpur kering sehingga terbentuknya tanah. Tanah ini berawal dari air sungai yang terbawa dan lama lama menjadi tumpukan tanah yang padat, dan jenis tanah ini berwarna coklat ke abu – abuan. Jenis tanah ini sangat bagus untuk pertanian, persawahan, karena mengandung mineral dan bisa di bilang jenis tanah yang lembek dan mudah di hancurkan. Aluvial juga mudah di temukan di Indonesia, terutama di pulau jawa.

Kota Bandung dengan luas 16.730 Ha dan berada di ketinggian 675 hingga 1.050 meter di atas permukaan laut ini, hanya mempunyai 2 jenis tanah yang telah di jelaskan di atas. Kota Bandung sendiri di dominasi oleh jenis tanah aluvial yang dimana sangat rawan akan gerakan tanah, dan jenis tanah latosol hanya di sebagian kecil wilayah Kota Bandung saja, dan lokasi studi untuk penelitian ini berada di Kecamatan Rancasari yang terletak di Kota Bandung bagian timur, dimana daerah tersebut mempunyai jenis tanah aluvial, lebih jelasnya bisa di lihat pada gambar 3.3 di bawah ini ;



Sumber : Hasil Analisis

**Gambar 3.3** Peta Jenis Tanah Lahan Kota Bandung



### **3.1.3. Rawan Gerakan Tanah Kota Bandung**

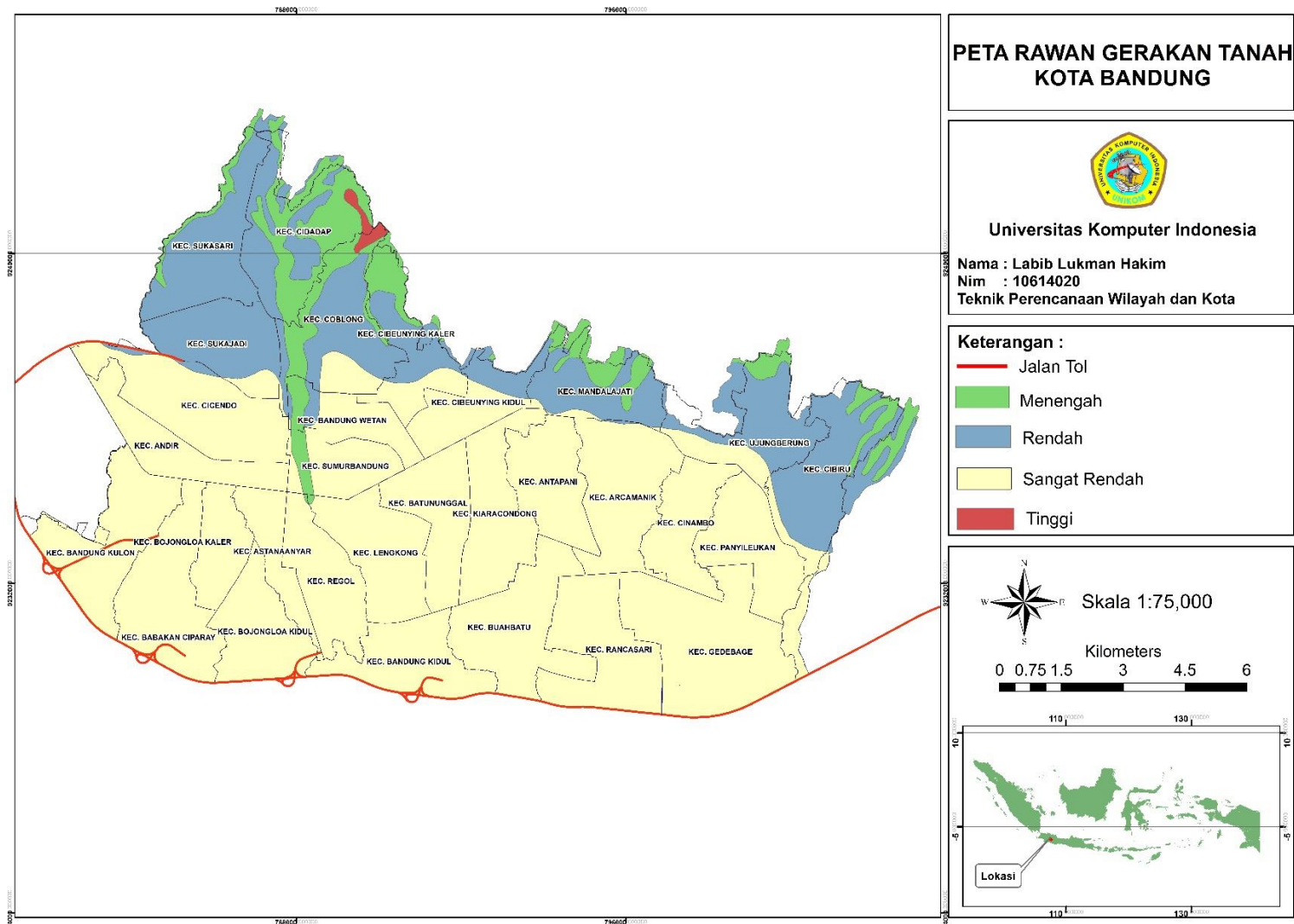
Gerakan tanah adalah konsekuensi fenomena dinamis alam untuk mencapai kondisi baru akibat gangguan lereng yang terjadi, baik secara alamiah atau campur tangan manusia. Gerakan tanah akan terjadi pada suatu lereng, jika ada keadaan ketidakseimbangan yang menyebabkan suatu mekanis, yang mengakibatkan sebagian dari lereng bergerak mengikuti gaya gravitasi, dan selanjutnya setelah terjadi longsor, maka lereng akan kembali seimbang dan stabil kembali. Jadi longsor merupakan gerakab massa tanah dan batuan yang menuruni lereng dengan mengikuti gaya gravitasi karena tidak stabilnya suatu lereng. Apabila massa yang bergerak pada lereng di dominasi oleh tanah dan gerakannya pada suatu bidang lereng, baik dalam bidang miring datau cekung , makan itu bisa di sebut dengan longSORan tanah. Kota Bandung sendiri memiliki daerah yang rawan gerakan tanah, karena Kota Bandung sendiri mempunyai dataran tinggi yang dimana kemiringan lahannya bisa mencapai 30% - 60%, dan karena itu banyak daerah di Kota Bandung yang rawan akan gerakan tanah. Untuk lebih jelasnya bisa di lihat pada gambar 3.4.

### **3.1.4. Konservasi Air dan Tanah Kota Bandung**

Konservasi tanah secara umum adalah penempatan tanah pada cara penggunaan yang sesuai dengan kemampuan tanah dan memperlakukannya sesuai dengan syarat – syarat yang di perlukan agar tidak terjadi kerusakan tanah, atau singkatnya yaitu upaya mencegah kerusakan tanah oleh erosi dan memperbaiki tanah yang rusak oleh erosi.

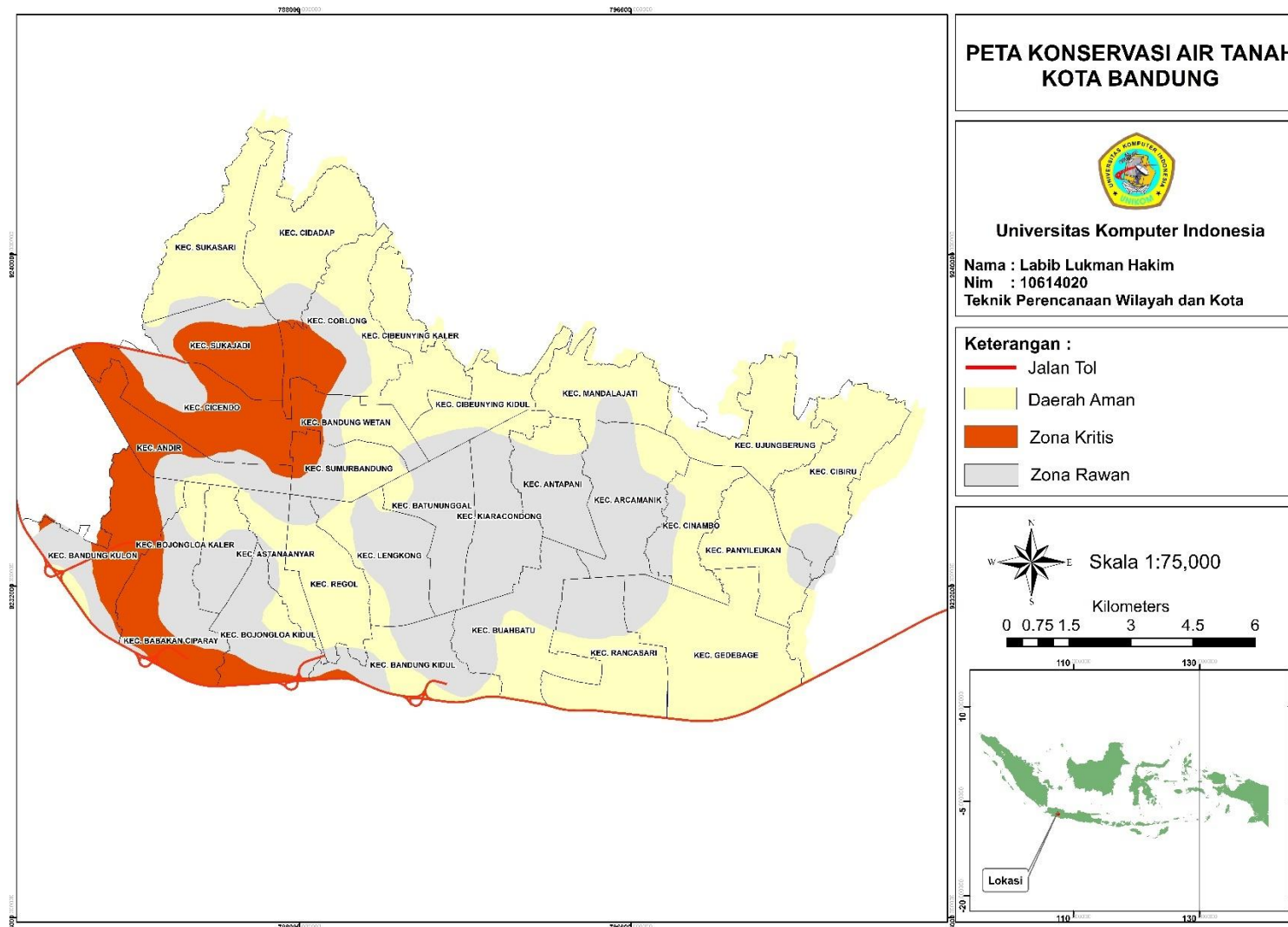
Konservasi air tanah yang di maksud adalah penggunaan air yang jatuh ke tanah untuk pertanian seefesien mungkin dan pengaturan aliran air dengan cara meresapkan air ke dalam tanah, agar musim hujan tidak terjadi banjir dan pada musim kemarau masih tersedia kebutuhan air.

Konservasi air dan tanah ini mempunyai tujuan untuk menjamin ketersediaan air untuk masa mendatang, menghemat energi untuk pemompaan air dan pengolahan air limbah dan juga candangan air bersih. Kota Bandung mempunyai daerah yang aman dan ada juga daerah yang kritis akan air bersih dan lokasi studi penelitian ini berada di zona aman, yaitu Kecamatan Rancasari, bisa di lihat pada gambar 3.5 di bawah ini ;



Sumber : Hasil Analisis

**Gambar 3.4** Peta Rawan Gerakan Tanah Lahan Kota Bandung



Sumber : Hasil Analisis

**Gambar 3.5** Peta Konservasi Air dan Tanah Kota Bandung

### 3.2 Kondisi Sosial dan Ekonomi Kota Bandung

Kota Bandung telah mengalami perkembangan yang sangat pesat, baik dalam aspek ekonomi dan sosial, maupun dalam populasi penduduk kota dan pemanfaatan ruang kota, di bawah ini gambaran umum Kota Bandung tentang kependudukan, perekonomian, penggunaan lahan , dan lain – lainnya.

#### 3.2.1 Kependudukan

Kota Bandung dengan luas wilayah 16.730 Ha, memiliki 30 kecamatan dengan jumlah penduduk Kota Bandung tahun 2018 semester 1 ini berada di angka 2,4 juta jiwa lebih, dimana 50,4%-nya adalah laki-laki dan 49,6%-nya adalah perempuan. Penduduk Kota Bandung tersebar di 30 Kecamatan, 151 Kelurahan, 1.583 RW, dan 9.884 RT. Jumlah Penduduk terbesar berada di Kecamatan Babakan Ciparay, yaitu sebanyak 5.56 % dari total penduduk Kota Bandung, sementara Kecamatan Cinambo adalah yang terendah dengan 1.01% dari penduduk Kota Bandung. Kepadatan penduduk di Kota Bandung dengan tingkat kepadatan yang tertinggi terdapat di Kecamatan Bojongloa Kaler dengan kepadatan sebesar 39.240 jiwa/Km<sup>2</sup> , sedangkan kepadatan terendah terdapat di Kecamatan Rancasari, yaitu sebesar 5.353 jiwa/Km<sup>2</sup> . Perbedaan tingkat kepadatan dan ketidakseimbangan penyebaran penduduk disetiap wilayah Kota Bandung berimplikasi pada intensitas kegiatan dan mempengaruhi pergerakan penduduk serta kebutuhan transportasi Kota Bandung termasuk didalamnya sistem perangkutan serta kebutuhan perumahan. Apabila jumlah pergerakan yang terjadi tidak seimbang dengan penyediaan sarana dan prasarana yang ada. maka dapat menimbulkan persoalan dalam kebutuhan perumahan.

**Tabel 3.1**

Jumlah Penduduk Kota Bandung Tahun 2018 berdasarkan Jenis Kelamin

No	Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-Laki	Perempuan	
1	Bandung Kulon	71 971	71 342	143 313
2	Babakan Ciparay	75 735	72 290	148 025
3	Bojongloa Kaler	62 053	59 112	121 165
4	Bojongloa Kidul	44 459	41 904	86 363
5	Astanaanyar	34 491	34 500	68 991

No	Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-Laki	Perempuan	
6	Regol	40 863	41 124	81 987
7	Lengkong	35 397	36 240	71 637
8	Bandung Kidul	29 635	29 696	59 331
9	Buah Batu	47 731	47 625	95 356
10	Rancasari	37 711	37 758	75 469
11	Gedebage	17 862	18 048	35 910
12	Cibiru	35 704	34 666	70 370
13	Panyileukan	19 800	19 539	39 339
14	Ujungberung	38 179	37 298	75 477
15	Cinambo	12 627	12 139	24 766
16	Arcamanik	34 515	33 778	68 293
17	Antapani	37 315	37 242	74 557
18	Mandalajati	31 982	31 165	63 147
19	Kiaracondong	66 144	65 991	132 135
20	Batununggal	61 549	59 527	121 076
21	Sumur Bandung	18 030	17 873	35 903
22	Andir	49 461	48 232	97 693
23	Cicendo	50 092	49 806	99 898
24	Bandung Wetan	15 257	15 682	30 939
25	Cibeunying Kidul	54 592	53 601	108 193
26	Cibeunying Kaler	36 346	34 838	71 184
27	Coblong	69 030	62 972	132 002
28	Sukajadi	54 264	54 248	108 512
29	Sukasari	40 801	41 211	82 012
30	Cidadap	29 678	28 748	58 426
	Jumlah	1 253 274	1 228 195	2 481 469

Sumber: BPS Kota Bandung, 2018

### 3.2.2 Perekonomian

Kota Bandung memiliki peran penting dalam perekonomian di Provinsi Jawa Barat, laju pertumbuhan ekonomi Kota Bandung tergolong tinggi, di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi di Jawa Barat, Nasional, bahkan Internasional. Kota Bandung juga mempunyai PDRB yang beragam.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara/ wilayah/ daerah. Pertumbuhan tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya infrastruktur ekonomi. PDRB adalah jumlah nilai tambah bruto yang dihasilkan seluruh unit usaha dalam wilayah tertentu, atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi, PDRB atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung dengan menggunakan harga pada setiap tahun, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar penghitungannya. Tingkat pendapatan perkapita ini tergolong tinggi bila dibandingkan dengan daerah sekitarnya. Aktivitas ekonomi Kota Bandung, sebagian besar bersumber dari dari sektor perdagangan, hotel dan restoran.

**Tabel 3.2**

Laju Pertumbuhan PDRB Kota Bandung  
Atas Dasar Harga Konstan 2011 Menurut Lapangan Usaha (Persen),  
2011-2017

Kategori	Uraian	2011	2015	2017**
A	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	3.69	1.73	7.14
B	Pertambangan dan Penggalian	-	-	-
C	Industri Pengolahan	4.41	3.94	4.53
D	Pengadaan Listrik dan Gas	2.91	3.55	2.82
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	8.51	3.51	-0.53
F	Konstruksi	12.91	7.86	7.76
H	Transportasi dan Pergudangan	10.15	11.47	5.65
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6.76	8.23	10.32
J	Informasi dan Komunikasi	18.05	16.47	13.16
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	6.93	6.18	6.7
L	Real Estate	7.42	4.06	7.18

Kategori	Uraian	2011	2015	2017**
M,N	Jasa Perusahaan	10.31	7.94	9.61
O	Administrasi Pemerintah, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	-0.19	1.03	0.78
P	Jasa Pendidikan	7.38	7.73	8.93
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	8.82	11.65	9.18
R,S,T,U	Jasa Lainnya	10.28	8.76	11.54
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO		7.91	7.64	7.21

Ket: \*Angka Sementara

\*\*Angka Sangat Sementara

**Tabel 3.3**

Laju Pertumbuhan PDRB Kota Bandung

Atas Dasar Harga Berlaku 2011 Menurut Lapangan Usaha (Persen), 2011-2017

Kategori	Uraian	2011	2015	2017**
A	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	0.15	0.14	0.12
B	Pertambangan dan Penggalian	-	-	-
C	Industri Pengolahan	24.44	20.59	19.33
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0.1	0.09	0.1
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0.2	0.19	0.19
F	Konstruksi	8.43	9.01	8.86
G	Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	28.82	27.47	26.56
H	Transportasi dan Pergudangan	6.75	10.64	11.41
J	Informasi dan Komunikasi	8.68	9.3	10.11
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	5.38	5.71	5.89

Kategori	Uraian	2011	2015	2017**
L	Real Estate	1.38	1.16	1.1
M,N	Jasa Perusahaan	0.73	0.76	0.76
O	Administrasi Pemerintah, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3.57	2.82	2.68
P	Jasa Pendidikan	3.06	3.22	3.32
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0.87	1.03	1.08
R,S,T,U	Jasa Lainnya	3.01	3.33	3.6
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO		100	100	100

Ket: \*Angka Sementara

\*\*Angka Sangat Sementara

### 3.2.3 Sarana Prasarana Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan

#### a) Sarana Pendidikan

**Tabel 3.4**

Jumlah Sarana Pendidikan Kecamatan Rancasari

KATEGORI	2011	2015	2019
Sd	13	13	15
Mi	2	2	-
Smp	2	2	4
MTs	1	1	-
Sma	1	1	2
Smk	-	-	-
Ma	-	-	-

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung

#### b) Sarana Kesehatan

**Tabel 3.5**

Jumlah Sarana Kesehatan Kecamatan Rancasari

KATEGORI	2011	2015	2019
Rumah Sakit	1	2	2
Rumah Sakit Bersalin	-	-	2
Puskesmas	2	2	2
Posyandu	52	52	53
Balai Pengobatan/Klinik	17	15	5



c) Sarana Peribadatan

**Tabel 3.6**

Jumlah Sarana Peribadatan Kecamatan Rancasari

KATEGORI	2011	2015	2019
Masjid	68	68	73
Musholla	45	45	47
Gereja Protestan	-	-	-
Gereja Katolik	-	-	-
Pura	-	-	-
Vihara	-	-	-

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung

### 3.2.4 Pola Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kota Bandung didominasi oleh jenis penggunaan lahan berupa perumahan dengan luas lahan seluas 9.290,28 Ha atau sekitar 55,5% dari total penggunaan lahan. Perkembangan daerah terbangun di Kota Bandung masih berada di wilayah pusat kota lama yang berada di alun-alun Kota Bandung. Oleh sebab itu pemerintah kota merencanakan akan dikembangkan pusat kedua di sekitar Gedebage (Kecamatan Rancasari) untuk pengembangan wilayah timur, utara, dan selatan. Pengembangan Gedebage sebagai pusat kedua (counter magnet) diharapkan dapat memperbaiki sistem aktivitas agar tidak memusat ke alun-alun Kota Bandung.

**Tabel 3.7**

Pembagian Wilayah Kotamadya Bandung

Wilayah	Kecamatan		Jumlah Kelurahan
BOJONEGARA Luas 2114 ha	1	Sukasari	4
	2	Sukajadi	5
	3	Cicendo	5
	4	Andir	5
Wilayah	Kecamatan		Jumlah Kelurahan
CIBEUYING Luas 2931 ha	1	Cidadap	3
	2	Coblong	6
	3	Bandung Wetan	7
	4	Cibeuying	8

Wilayah	Kecamatan		Jumlah Kelurahan
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	Ujungberung4.	7
	4	Cibiru	4

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung*

### 3.2.5 Kebutuhan Perumahan dan Daya Serap Pasar

Perkembangan kota yang terus meningkat tentu mempengaruhi tingkat pendapatan masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya, dalam hal ini menurut data yang diperoleh serta kenaikan jumlah penduduk cukup tinggi. Keadaan tersebut sangat mempengaruhi kebutuhan lokasi perumahan yang merupakan kebutuhan primer dan juga termasuk kebutuhan masyarakat untuk investasi properti. Dengan meningkatnya kebutuhan lokasi perumahan ini mengakibatkan perkembangan Kota Bandung menyebar ke daerah pinggiran kota. Pertumbuhan Kota Bandung terus berkembang sesuai dengan dinamika penduduknya. Secara umum proyeksi kebutuhan rumah di Kota Bandung sebagai berikut :

**Tabel 3.8****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	602.204	1.771.588
Rumah Menengah	166.656	18.036	235	301.102	885.794
Rumah Mewah	55.552	61012	78.333	100.367	295.264
Jumlah	555.520	610.120	783.333	1.003.673	2.952.646

*Sumber :Pusat Data Bisnis Properti*

### **3.3 Gambaran Umum RTH Kota Bandung**

Secara struktural, RTH Kota Bandung dapat dikategorikan secara umum menjadi RTH yang berbentuk linier (koridor) dan radial (bercak). Sedangkan di wilayah tertentu terdapat RTH yang secara struktural berupa matriks, yaitu seperti lahan pertanian (sawah) yang terdapat di wilayah Gedebage. RTH linier terdiri dari jalur hijau jalan, median jalan, sempadan sungai, dan lahan bervegetasi di bawah SUTET. Sedangkan RTH berbentuk bercak terdiri dari berbagai macam taman seperti taman kota, taman lingkungan (perumahan, perkantoran, sekolah, dan perindustrian), dan taman rekreasi. Sementara macam RTH lainnya yang berbentuk bercak adalah kebun binatang, pemakaman umum, dan lapangan upacara.

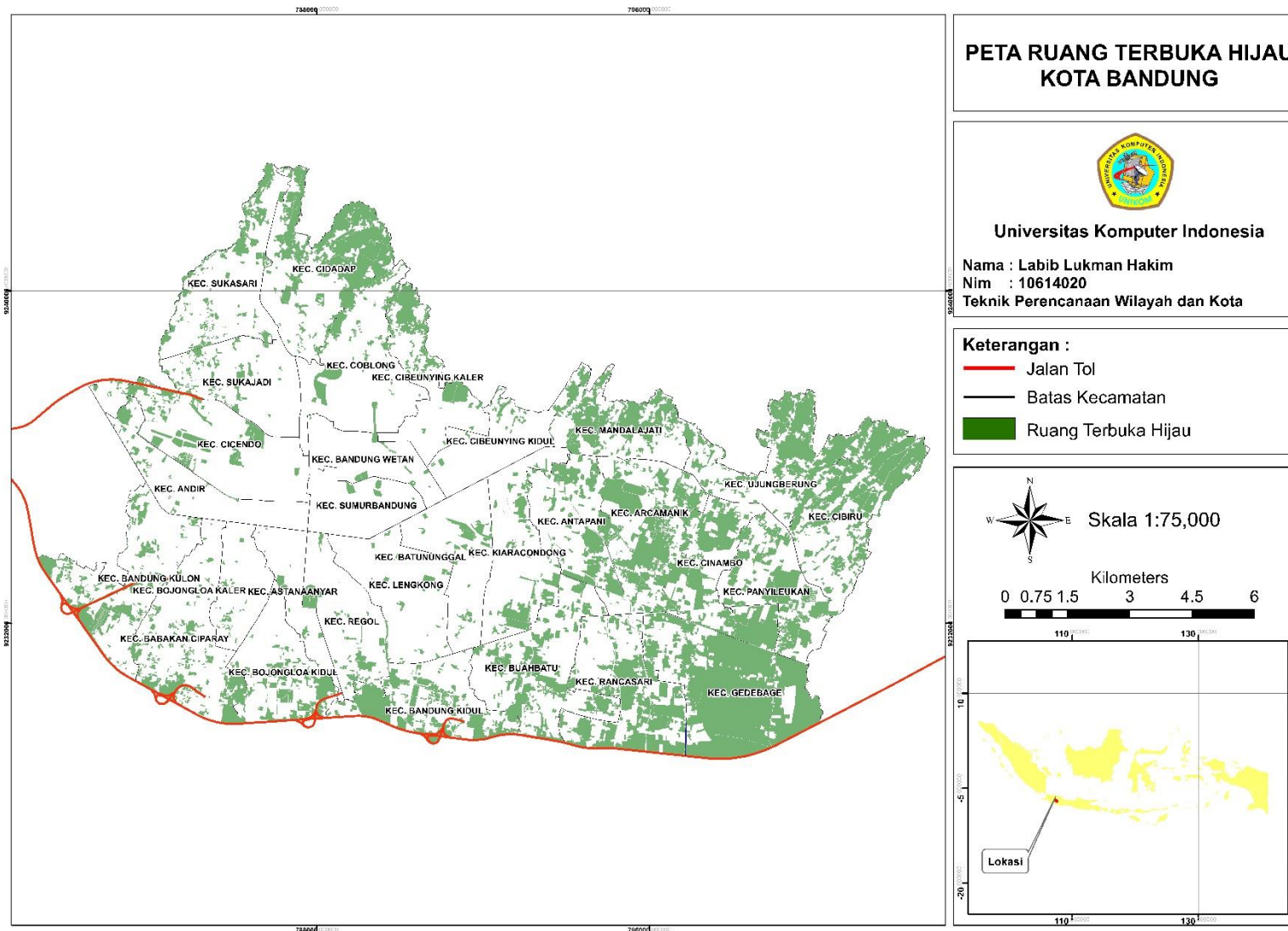
Secara kuantitas, kualitas, dan distribusinya, RTH di Kota Bandung menunjukkan perbedaan yang terjadi di antara wilayah yang berbeda maupun di dalam masing-masing wilayah. Adanya perbedaan secara struktural (komposisi dan konfigurasi) dan fungsional tersebut dapat berpengaruh terhadap kondisi iklim

mikro di tiap wilayah dan keanekaragaman fauna (khususnya burung dan serangga) yang memanfaatkan RTH sebagai habitat maupun tempat melakukan aktifitas lainnya.

Perbedaan juga ditunjukkan dari segi tingkat kerentanan perubahan RTH; tipe RTH seperti lahan pertanian dan taman yang berada di lingkungan perkantoran dan perindustrian relatif lebih rentan terhadap perubahan dibandingkan dengan tipe RTH lain seperti taman kota dan taman lingkungan perumahan. Secara umum dapat dikatakan bahwa wilayah Ujung Berung dan Gedebage merupakan wilayah yang RTH nya lebih rentan terhadap perubahan. Padahal kedua wilayah ini memiliki tipe RTH yang luas, yaitu lahan pertanian (lahan kering dan pesawahan).

Secara keseluruhan dapat ditemukan hanya beberapa tipe RTH saja yang ada di Kota Bandung dan masing-masing tipe menunjukkan penyebaran yang berbeda di dalam masing-masing wilayah maupun di antara wilayah yang berbeda. Beberapa tipe RTH yang umum dijumpai di Kota Bandung adalah taman lingkungan di perumahan, perkantoran, sekolah dan perindustrian. Tipe lainnya yang juga umum dijumpai adalah pemakaman umum, lapangan olah raga, dan lahan pertanian. Sementara tipe RTH yang secara fungsional cukup penting tetapi jarang dijumpai adalah taman kota yang hanya dijumpai di dua wilayah saja, yaitu Cibeunying dan Karees.

Salah satu permasalahan yang dapat diidentifikasi dalam studi ini adalah kenyataan bahwa tipe-tipe RTH yang umum ditemukan di semua wilayah di Kota Bandung justru cenderung rentan terhadap perubahan (konversi) seperti taman-taman yang terdapat di lingkungan perkantoran, sekolah, dan perindustrian serta lahan pertanian yang tersebar di keenam wilayah. Sementara itu, keberadaan tipe RTH yang relatif stabil dan kecil kemungkinannya untuk dikonversi menjadi tataguna lahan yang bukan RTH dan tidak umum dijumpai di semua wilayah, bahkan distribusinya di dalam suatu wilayah hanya terbatas di daerah tertentu saja. Misalnya RTH taman kota yang hanya dijumpai di Wilayah Cibeunying dan Karees, padahal tipe RTH ini mempunyai multifungsi seperti fungsi estetika, sosial, dan ekologi.



Sumber : Hasil Analisis

**Gambar 3.6** Peta Ruang Terbuka Hijau Kota Bandung

Di Kota Bandung terdapat juga RTH yang status pengelolaannya di bawah pihak privat tetapi sebenarnya tidak rentan terhadap konversi. Tipe RTH ini mempunyai luas yang cukup besar apabila dibandingkan dengan tipe-tipe RTH lainnya. Tipe RTH dimaksud adalah jalur hijau pengaman yang berada di jalan tol Padaleunyi. Diperkirakan luas RTH yang berada di sepanjang jalan tol ini tidak kurang dari 10 Ha.

Ruang terbuka hijau terdiri dari:

- a. Taman unit lingkungan;
- b. Taman sepanjang sempadan jaringan jalan, jalan tol, rel kereta api, sungai dan irigasi dan SUTT;
- c. Kawasan pemakaman; dan
- d. Hutan kota.

Kawasan ruang terbuka hijau berdasarkan dasar kepemilikan terdiri dari:

- a. RTH publik;
- b. RTH privat.

Luas ruang terbuka hijau paling sedikit adalah 30% (tiga puluh persen), terdiri dari:

- a. RTH publik (20%) atau memiliki luas lebih kurang 3.400 (tiga ribu empat ratus) hektar;
- b. RTH privat (10%) atau dengan luas lebih kurang 1.700 (seribu tujuh ratus) hektar

Rencana pengembangan kawasan ruang terbuka hijau terdiri dari:

- a. RTH taman unit lingkungan dikembangkan secara bertahap dengan arahan luasan total lebih kurang 2.717 (dua ribu tujuh ratus tujuh belas) hektar berada di taman PPK Gedebage, taman eks TPA Pasir Impun dan eks TPA Cicabe serta taman-taman kecamatan dan taman-taman kelurahan.
- b. RTH taman sepanjang sempadan jaringan jalan, sungai dan dikembangkan secara bertahap dengan arahan luasan total lebih kurang 392 (tiga ratus sembilan puluh dua) hektar.
- c. RTH kawasan pemakaman dikembangkan secara bertahap melalui revitalisasi pemakaman dan perluasan tempat pemakaman umum di Nagrog, Ujung Berung dan di Rancacili, Rancasari serta kawasan pemakaman eksisting dengan luasan total lebih kurang 291 (dua ratus sembilan puluh satu) hektar.

- d. RTH hutan kota dikembangkan di Babakan Siliwangi seluas 3,1 (tiga koma satu) hektar.

### **3.4 Gambaran Umum Kecamatan Rancasari**

#### **3.4.1 Karakteristik Fisik**

Lokasi penelitian yang berjudul “Identifikasi Pola Persebaran Perumahan Dan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Rancasari” yaitu di Kecamatan Rancasari kota Bandung. Peta kecamatan Rancasari dapat dilihat pada gambar 3.2 Kecamatan Rancasari merupakan salah satu bagian wilayah di Kota Bandung dengan memiliki luas lahan 755,525 (Tujuh ratus lima puluh lima koma lima ratus dua puluh lima) Ha. Secara administratif Kecamatan Rancasari dibatasi oleh :

- Bagian Selatan :

Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung

- Bagian Utara :

Kecamatan Arcamanik dan Kecamatan Buah Batu Kota Bandung

- Bagian Timur :

Kecamatan Gedebage Kota Bandung

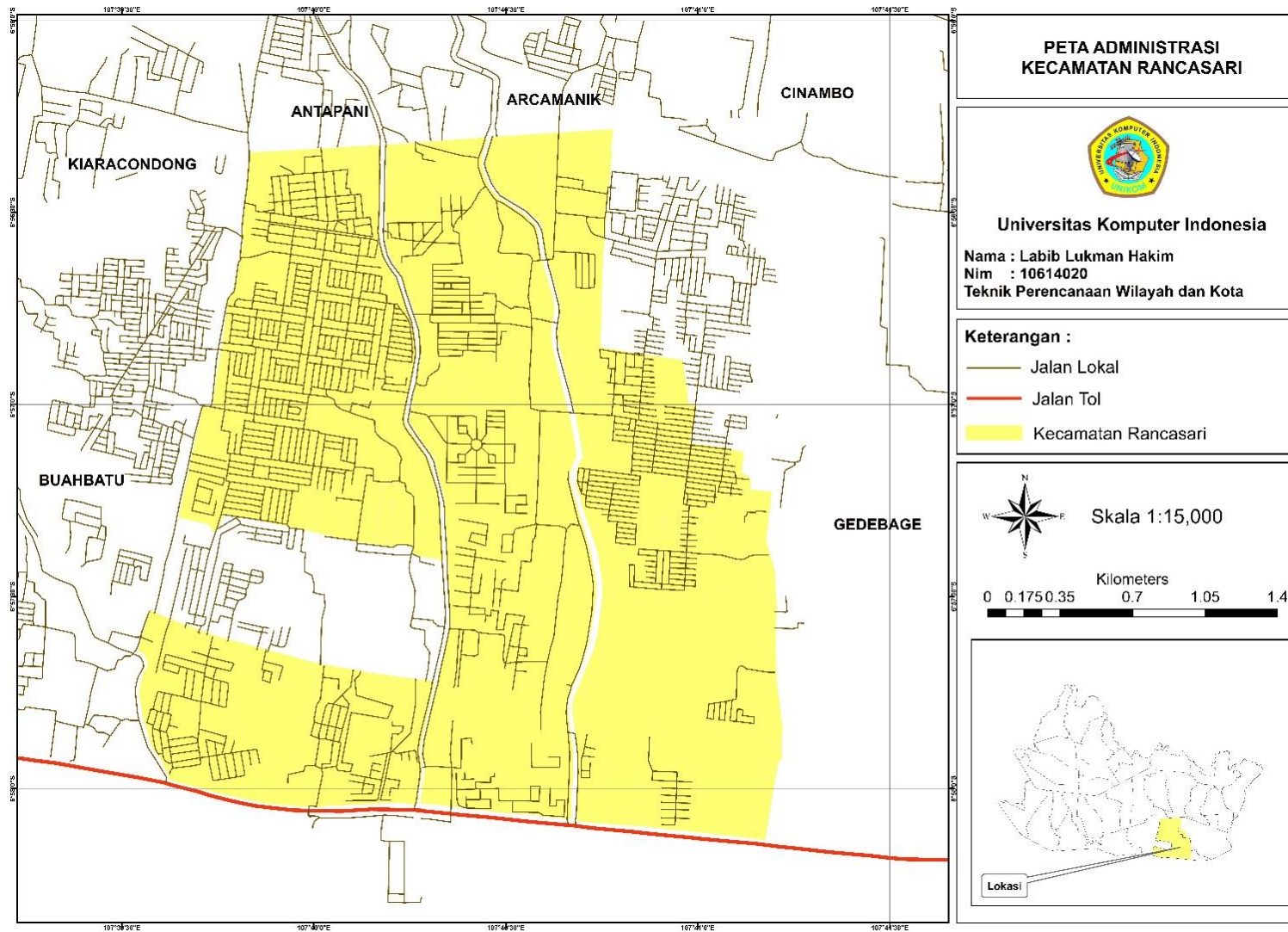
- Bagian Barat :

Kecamatan Buah Batu Kota Bandung

Kecamatan Rancasari dimekarkan menjadi empat Kelurahan yaitu :

1. Kelurahan Cipamokolan : 300,288 ha, 9 RW dan 82 RT
2. Kelurahan Derwati : 150,057 ha, 13 RW dan 81 RT
3. Kelurahan Mekar Jaya : 137,930 ha, 10 RW dan 57 RT
4. Kelurahan Manjah lega : 167,250 ha, 16 RW dan 95 RT

Secara geografis Kecamatan Rancasari memiliki bentuk wilayah datar atau sebesar 100 % dari total keseluruhan luas wilayah. Ditinjau dari sudut ketinggian tanah, Kecamatan Rancasari berada pada ketinggian 640 m diatas permukaan air laut. Suhu maksimum dan minimum di Kecamatan Rancasari berkisar 16<sup>o</sup>C - 30<sup>o</sup>C.



Sumber : Hasil Analisis

**Gambar 3.7** Peta Administrasi Kecamatan Rancasari



### 3.4.2 Kependudukan

Kecamatan Rancasari memiliki jumlah penduduk sebanyak 66.733 jiwa, yang terdiri dari 32.881 jiwa laki-laki dan 33.852 jiwa perempuan. Jumlah kepala keluarga (KK) di Kecamatan Rancasari saat ini mencapai sekitar 24.631 KK. Berdasarkan data kependudukan dari Kecamatan Rancasari pada akhir bulan Desember tahun 2018 yang dilihat dari segi kepadatan penduduk sebesar 88 jiwa per hektar dan dilihat dari pertumbuhan penduduk, intensitas populasinya akan terus bertambah dari waktu ke waktu karena banyaknya kompleks-komplek perumahan.

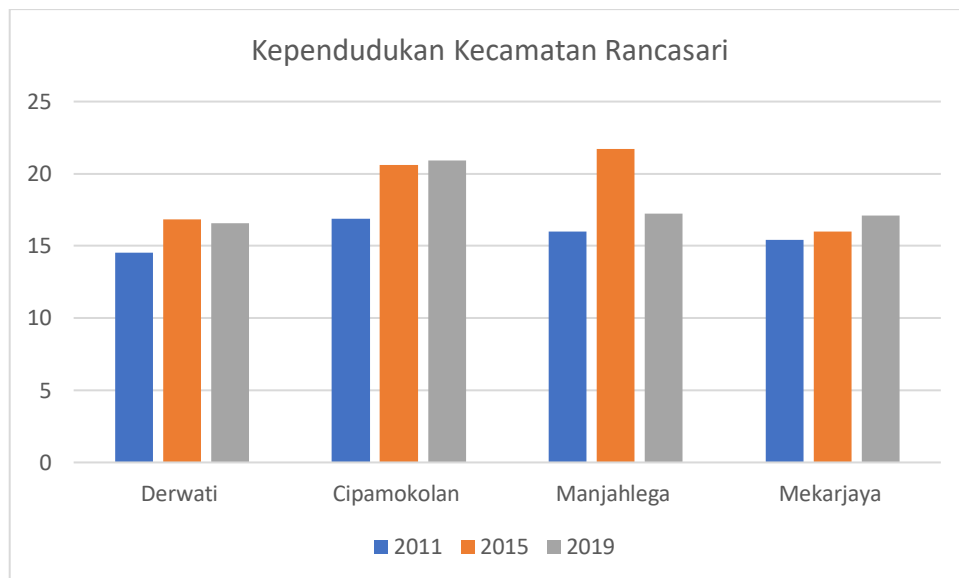
**Tabel 3.9**

Luas Wilayah, Jumlah dan Kepadatan Penduduk/Kelurahan  
di Kecamatan Rancasari tahun 2018

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Penduduk (Orang)	Kepadatan / Ha (Orang)
<b>2011</b>				
1	Derwati	150.057	14.518	97
2	Cipamokolan	300.288	16.864	56
3	Manjahlega	166.25	16.014	96
4	Mekarjaya	137.93	15.405	112
<b>Jumlah</b>		<b>754.525</b>	<b>62.801</b>	<b>361</b>
No	Kelurahan	Luas (Ha)	Penduduk (Orang)	Kepadatan / Ha (Orang)
<b>2015</b>				
1	Derwati	150.057	16.82	112
2	Cipamokolan	300.288	20.612	69
3	Manjahlega	166.25	21.737	131
4	Mekarjaya	137.93	15.975	116
<b>Jumlah</b>		<b>754.525</b>	<b>75.144</b>	<b>428</b>

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Penduduk (Orang)	Kepadatan / Ha (Orang)
<b>2019</b>				
1	Derwati	150.057	16.557	104
2	Cipamokolan	300.288	20.900	69
3	Manjahlega	167.25	17.233	103
4	Mekarjaya	137.93	17.095	102
<b>Jumlah</b>		<b>754.525</b>	<b>75.469</b>	<b>429</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung



Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung

**Gambar 3.8** Grafik Kependudukan Kecamatan Rancasari

Dari tabel 3.6 dan gambar 3.8 diatas dapat dilihat jumlah penduduk serta jumlah kepadatan penduduk yang berada di Kecamatan Rancasari berdasarkan kelurahan, kelurahan yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi pada tahun 2011 yaitu di Kelurahan Mekarjaya dengan 112 Jiwa/Ha, di tahun 2015 Kelurahan Majahlega menjadi kelurahan yang terpadat dengan 131 Jiwa/Ha, walaupun di tahun 2019 ini jumlah penduduk berkurang, akan tetapi Kelurahan Derwati menjadi kelurahan yang terpadat dengan 104 Jiwa/Ha.

### **3.5 Kondisi Eksisting Kecamatan Rancasari**

Dalam RDTR Kawasan Kota Bandung, Kecamatan Rancasari dijelaskan bahwa wilayah ini termasuk dalam wilayah kawasan perkotaan Bandung yang memiliki fungsi berdasarkan pada aspek kepentingan lingkungan hidup, khususnya terkait dengan kepentingan penanganan banjir sehingga mempunyai keterkaitan eksternal yang sangat tinggi dengan wilayah sekitarnya di Kawasan Perkotaan Bandung yakni dalam bidang jasa, perdagangan, permukiman, industri serta pertanian. Potensi komoditi pertanian di Kecamatan Rancasari mulai beralih fungsi menjadi sektor jasa, perdagangan, industri dan perumahan.

Adapun permasalahan-permasalahan dasar yang terdapat di Kecamatan Rancasari adalah :

#### **1. Permasalahan Fisik**

Sebagian Kawasan perkotaan Bandung, Kecamatan Rancasari sebagian besar merupakan wilayah dataran yang didominasi lahan pertanian sawah dan permukiman, memiliki potensi yang tinggi dalam pemanfaatannya, namun saat ini dengan pesatnya pembangunan serta banyaknya kegiatan yang berada di wilayah tersebut membuat permasalahan baru seperti masalah banjir karena daerah resapan yang berkurang akibat pembangunan - pembangunan dan sistem drainase yang kurang baik, Padahal adanya peningkatan jumlah penduduk setiap tahun tentu saja berarti kebutuhan akan lahan meningkat pula. Kondisi fisik di Kecamatan Rancasari yang saat ini didominasi oleh sektor jasa, perdagangan dan industri jika ada pembangunan tidak sesuai rencana penataan ruang yang ada akan menyebabkan banjir yang semakin besar saat musim hujan.

#### **2. Permasalahan Sarana dan Prasarana**

Dalam hal ini pengembangan sarana terdapat permasalahan kurang terdistribusinya fasilitas di beberapa desa apabila dilihat dari segi jumlah penduduk pendukungnya. Dalam hal pengembangan prasarana, masih terdapat hambatan yaitu pelayanan air bersih. Pelayanan air bersih oleh PDAM baru melayani sebagian Kecamatan Rancasari. Selain itu masalah prasarana transportasi yang berada di jalan arteri primer atau jalan utama Kabupaten Bandung dan Kecamatan Rancasari ini kondisi rusak dikarenakan volume lalu lintas kendaraan berat milik industri yang begitu tinggi dan kondisi tanah

yang labil menyebabkan jalan tersebut rusak dan bergelombang dan sering membahayakan pengendara yang melalui jalan tersebut serta kurangnya penerangan jalan di jalur tersebut.

### 3. Permasalahan Transportasi

Volume pergerakan kendaraan yang tinggi di wilayah Kecamatan Rancasari sering terjadi kemacetan kemacetan dimana wilayah tersebut dilalui jalan arteri primer sebagai urat nadi penghubung Kabupaten Bandung dengan Kota Bandung, dan Majalaya serta adanya kawasan industri sehingga volume kendaraan sangat tinggi di jam-jam tertentu dan menyebabkan kemacetan di wilayah tersebut.

### 4. Permasalahan Lingkungan

Kawasan Perkotaan Bandung, Kecamatan Rancasari merupakan daerah pertanian serta permukiman namun dengan adanya pembangunan industri di sekitar wilayah permukiman dapat menyebabkan permasalahan lingkungan seperti polusi udara, polusi suara, serta limbah sehingga wilayah tersebut memiliki kualitas air tanah yang kurang baik.

### 5. Permasalahan Sosial

Dengan pesatnya pembangunan sektor perekonomian yang dilakukan oleh Kabupaten Bandung serta memiliki UMR terbesar di Indonesia menjadikan kabupaten Bandung tujuan migrasi atau sebagai tempat mencari pekerjaan dari wilayah lain, hal tersebut menyebabkan banyaknya permasalahan sosial antara warga asli dan pendatang dalam hal lapangan pekerjaan sehingga kecemburuan sosial sangat tinggi antara warga asli dengan warga pendatang.

#### **3.5.1 Penggunaan Lahan di Kecamatan Rancasari**

Pola penggunaan lahan di Kecamatan Rancasari pada dasarnya beragam diantaranya adalah lahan pertanian, sawah, gedung, permukiman, industri, jasa, lahan kosong, empang dan lain lain, yang dimana di dominasi oleh tanah sawah 344,461 ha dan tanah kering sekitar 352,243 ha, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.7, dan dengan jelas bagaimana pembagian penggunaan areal tanahnya di wilayah Kecamatan Rancasari sebagai berikut :

**Tabel 3.10**  
Penggunaan Areal Tanah

No.	Penggunaan	Luas
1	Tanah Sawah	344,361 Ha
2	Tanah Kering (Daratan)	352,243 Ha
3	Tanah Basah	1,274Ha
4	Tanah Hutan	0 Ha
5	Tanah Perkebunan	31,218 Ha
6	Tanah Keperluan Fasilitas Umum	17,325 Ha
7	Tanah Keperluan Fasilitas Sosial	9,104 Ha
8	Lain-lain	
	Jumlah	755,525 Ha

*Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Bandung*

Pada dasarnya pola penggunaan lahan yang terjadi di wilayah Kecamatan Rancasari dipengaruhi oleh faktor alami maupun faktor non alami. Secara alami faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan Kecamatan Rancasari antara lain kemiringan tanah, jenis tanah, curah hujan, kandungan air tanah dan sebagainya, sedangkan faktor non alami yang mempengaruhi lahan yaitu aktivitas yang terjadi di masyarakat, mata pencaharian, jumlah penduduk, sebaran penduduk. Adapun pola penggunaan lahan suatu kota biasanya didominasi oleh kegiatan sekunder dan tersier yaitu kegiatan industri, perdagangan dan jasa.

Kondisi penggunaan lahan di wilayah Kecamatan Rancasari menunjukkan kondisi/karakteristik berupa *mixed land use* (campuran) antara kawasan perdagangan, kawasan industri, kawasan kegiatan fungsional dengan kawasan perumahan sehingga tidak menyebabkan adanya dominasi kegiatan tertentu pada suatu kawasan. Karakteristik penggunaan lahan campuran diantaranya sepanjang jalan di Kecamatan Rancasari berkembang kegiatan industri, perumahan, perdagangan dan jasa serta kegiatan pergudangan yang letaknya saling tidak beraturan. Penggunaan lahan di wilayah Kecamatan Rancasari terbagi menjadi dua bagian yaitu daerah yang terbangun dan daerah yang tidak terbangun, untuk penggunaan lahan areal terbangun dapat dikategorikan penggunaannya sebagai berikut :

- a. Perumahan
- b. Lahan kering/tegalan
- c. Sawah
- d. Sarana sosial
- e. Fasilitas ekonomi/perdagangan dan jasa
- f. Industri