BAB III

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

3.1.1 Gambaran Umum KBU

Kawasan Bandung Utara yang biasa disebut KBU adalah kawasan disebelah utara dan timur dibatasi oleh punggung topografi yang menghubungkan Puncak Gunung Burangrang, Masigit, Gedongan, Tangkubanperahu, dan Manglayang, sedangkan di sebelah barat dan selatan dibatasi oleh garis (kontur) 750m di atas permukaan air laut. Secara Geografis Kawasan Bandung Utara terletak antara $107^0 27^0$ –107^0 Bujur Timur dan $06^0 44'$ – $06^0 56'$ Lintang Selatan. Berdasarkan Perda KBU tahun 2008, wilayah KBU meliputi 10 kecamatan (30 kelurahan) di Kota Bandung, 3 kecamatan (18 desa dan 2 kelurahan) di Kab. Bandung, 2 kecamatan (8 kelurahan) di Kota Cimahi, dan 6 kecamatan (49 desa) di Kab. Bandung Barat. Secara administratif KBU berada di wilayah administrasi dengan jumlah total 21 kecamatan dan 107 desa/kelurahan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3.1
Nama Kecamatan dan Desa/Kelurahan serta Luas Desa/Kelurahan yang Terdapat di KBU

No	Kota/ Kabupaten	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Desa/Kelurahan yang Terdapat di KBU (Ha)
1	KOTA CIMAHI	CIMAHI TENGAH	Cimahi	76.6
2			Sebagian Karangmekar	54.54
3			Sebagian Padasuka	27.58
4			SebagianSetiamanah	18.67

No	Kota/ Kabupaten	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Desa/Kelurahan yang Terdapat di KBU (Ha)
5		CIMAHI UTARA	Sebagian Cibabat	273.07
6			Sebagian Cipageran	528.74
7			Citeureup	325.62
8			Sebagian Pasirkaliki	141.77
9	KABUPATEN BANDUNG	CILENGKRANG	Cilengkrang	428.18
10			Cipanjalu	1156.31
11			Ciporeat	558.9
12			Sebagian Girimekar	492.11
13			Sebagian Jatiendah	51
14			Malatiwangi	265.5
15		CILEUNYI	Sebagian Cibiru Wetan	308.02
16			Sebagian Cileunyi Kulon	128.49
17			Sebagian Cileunyi Wetan	468.12
18			Sebagian Cimekar	126.21
19			Sebagian Cinunuk	86.95
20		CIMENYAN	Ciburial	821.98
21			Sebagian Cikadut	321.53
22			Cimenyan	866.04
23			Sebagian Cibeunying	363.51
24			Sebagian Padasuka	68.68
25			Mandalamekar	207.22
26			Mekarmanik	1544.84
27			Mekarsaluyu	758.84
28			Sebagian Sindanglaya	130.23
29	KABUPATEN BANDUNG BARAT	CIKALONG WETAN	Sebagian Cipada	1106.32
30			Sebagian Ciptagumanti	13.61
31			Sebagian Cisomang	160.81
32			Sebagian Ganjarsari	1176.83
33			Mandalamukti	108.77
34			Mandalasari	23.07
35			Mekarjaya	533.97
36			Wangunjaya	6.24
37		CISARUA	Cipada	891.62
38			Jambudipa	145.75
39			Kertawangi	1045.36
40			Padaasih	761.87
41			Pasirhalang	292.81

No	Kota/ Kabupaten	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Desa/Kelurahan yang Terdapat di KBU (Ha)
42			Pasirlangu	1027.12
43			Sebagian Sadangmekar	535.95
44			Tugumukti	835.94
45		**LEMBANG**	Cibodas	757.48
46			Cibogo	384.11
47			Cikahuripan	847.51
48			Cikidang	1033.01
49			Cikole	800.71
50			Gudangkahuripan	222.5
51			Jayagiri	896.52
52			Kayuambon	213.67
53			Langensari	473.83
54			Lembang	322.33
55			Mekarwangi	377.24
56			Pagerwangi	592.79
57			Sukajaya	268.32
58			Suntenjaya	1350.67
59			Wangunharja	839.13
60			Wangunsari	321.6
61		**NGAMPRAH**	Sebagian Bojong Koneng	241.51
62			Sebagian Cilame	391.35
63			Sebagian Cimanggu	445.71
64			Sebagian Mekarsari	91.9
65			Sebagian Ngamprah	150.98
66			Sebagian Pakuhaji	317.11
67			Sebagian Sukatani	62.53
68			Sebagian Tanimulya	93.85
69		**PADALARANG**	Campakamekar	17.55
70			Tagogapu	176.36
71		**PARONGPONG**	Cigugur Girang	348.35
72			Cihanjuang	383.26
73			CIhanjuang Rahayu	184.17
74			Cihideung	572.16
75			Ciwaruga	635.76
76			Karyawangi	1992.31
77			Sariwangi	348.58
78	**KOTA BANDUNG**	**CIBEUNYING KALER**	Sebagian Cigadung	134.26

No	Kota/ Kabupaten	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Luas Desa/Kelurahan yang Terdapat di KBU (Ha)
79		MANDALAJATI	Sebagian Pasir Impun	39.36
80			Sebagian Sindang Jaya	22.18
81			Sebagian Jatihandap	40.06
82		CIBEUNYING KIDUL	Pasirlayung	14.86
83		CIBIRU	Sebagian Cisurupan	186.4
84			Sebagian Palasari	117.31
85			Sebagian Pasirbiru	58.6
86		CICENDO	Sebagian Husen Sastranegara	8.76
87			Sebagian Sukaraja	73.31
88		CIDADAP	Ciumbuleuit	297.73
89			Hegarmanah	264.44
90			Ledeng	189
91		COBLONG	Sebagian Cipaganti	34.23
92			Dago	261.66
93			Sebagian Lebakgede	37.92
94			Sebagian Lebak Siliwangi	61.6
95			Sebagian Sekeloa	64.25
96		SUKAJADI	Sebagian Cipedes	92.09
97			Sebagian Pasteur	75.38
98			Sebagian Sukabungah	8.9
99			Sebagian Sukagalih	134.85
100			Sukawarna	89
101		SUKASARI	Gegerkalong	167.77
102			Isola	179.68
103			Sarijadi	157.06
104			Sukarasa	123.02
105		UJUNGBERUNG	Sebagian Pasanggrahan	47.72
106			Sebagian Pasirjati	69.49
107			Sebagian Pasirwangi	77.32

(Sumber: BPS Kabupaten/Kota 2011)

Berdasarkan tabel 3.1 di atas secara administrasi KBU terbagi menjadi empat wilayah, yaitu Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat dan Kota Cimahi, dimana masing-masing wilayah mempunyai daerah bawahannya masing-masing. Kota Bandung terdiri dari 10 Kecamatan dan 30

kelurahan dengan total keseluruhan luas wilayah sebesar 3128,21 Ha. Kabupaten Bandung terdiri dari 3 Kecamatan dan 20 Kelurahan dengan total keseluruhan luas wilayah sebesar 9152,66 Ha. Kabupaten Bandung Barat terdiri dari 6 Kecamatan dan 40 Kelurahan dengan total keseluruhan luas wilayah sebesar 23605,9 Ha. Kota Cimahi terdiri dari 2 Kecamatan dan 9 Kelurahan dengan total keseluruhan luas wilayah sebesar 1446,28 Ha. Dengan demikian luas total keseluruhan wilayah KBU adalah 37333,05 Ha.

3.1.1.1 Kondisi Fisik Lingkungan

3.1.1.1.1 Kondisi Penggunaan Lahan

Kawasan Bandung Utara (KBU), lahannnya sebagian besar diperuntukkan kawasan konservasi dengan nilai Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) sebesar 20%. Dalam prakteknya, banyak terjadi penyimpangan guna lahan eksisting dari rencana yang telah dibuat. Penyimpangan guna lahan banyak terjadi di kawasan perkotaan, dimana aktivitas yang ada di dalamnya lebih beragam. Untuk KBU, penggunaan lahannya dapat dibedakan menjadi hutan, kebun, tanah ladang/tegalan, sawah tadah hujan, sawah irigasi, belukar/semak, rumput, air tawar, permukiman, dan wilayah terbangun selain permukiman.

Tabel 3.2
Luas Penggunaan Lahan Eksisting di KBU Tahun 2010

No	Jenis Guna Lahan	Luas (ha)
1	Hutan	4.498,92
2	Kebun	9.233,42
3	Tanah Ladang/Tegalan	11.381,69
4	Sawah Tadah Hujan	2.130,63
5	Sawah Irigasi	1.982,22
6	Belukar/Semak	2.492,83

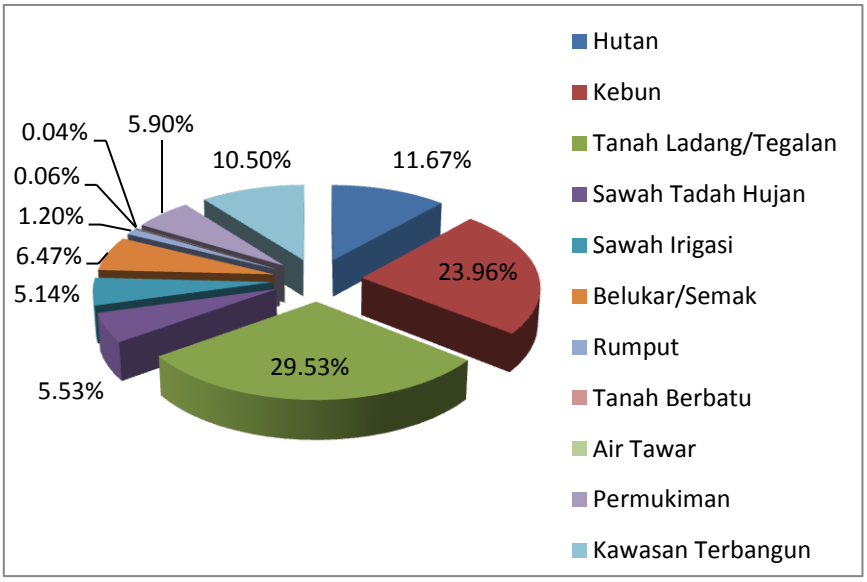
No	Jenis Guna Lahan	Luas (ha)
7	Rumput	463,90
8	Tanah Berbatu	23,87
9	Air Tawar	14,53
10	Permukiman	2.273,85
11	Kawasan Terbangun	4.047,47
TOTAL		38.543,33

(Sumber: Hasil Digitasi Peta Quickbird *KBU Tahun 2010)*

Penggunaan lahan di KBU, dari total wilayah KBU seluas 38.543,33 ha, didominasi secara keseluruhan oleh pengunaan lahan jenis tanah ladang/tegalan, dengan luas 11.381,69 ha atau sebesar 29,53% dari luas total wilayah KBU. Selain itu, jenis kebun juga turut mendominasi penggunaan lahan di KBU dengan luas mencapai 9.233,42 ha atau 23,96% dari luas total wilayah KBU. Kedua penggunaan lahan ini memiliki porsi luas terbesar dibandingkan penggunaan lahan lainnya, dimana sebarannya hampir merata di setiap desa/kelurahan di bagian timur dan utara KBU.

Penggunaan lahan jenis hutan pun masih cukup luas, yaitu 4.498,92 ha atau setara dengan 11,67% dari luas wilayah KBU. Hutan di wilayah KBU lebih banyak terkonsentrasi di bagian utara KBU, khususnya wilayah Kabupaten Bandung Barat, namun luasannya kini semakin berkurang karena adanya alih fungsi lahan hutan menjadi permukiman, sawah irigasi, dan sawah tadah hujan, meskipun banyak lahan yang mengalami alih fungsi, luas lahan non-terbangun di KBU masih lebih besar dibandingkan dengan luas lahan terbangunnya. Namun demikian, jika dilihat dari kondisi fisik lingkungannya yang diperuntukan sebagai kawasan konservasi, proporsi luasan lahan terbangun dan lahan non-terbangun di KBU tidak memenuhi aturan yang ada, untuk lebih jelas mengenai penggunaan lahan di KBU akan dijelaskan pada tabel di bawah ini:

Gambar 3.1
Persentase Penggunaan Lahan di KBU Tahun 2011



(Sumber: DISKIRUM, 2011)

Berdasarkan pada gambar 3.1 di atas, luas lahan permukiman di wilayah KBU adalah 2.273,85 ha atau 5,90% dari luas KBU, sedangkan luas lahan terbangunnya mencapai 10,50% atau seluas 4.047,47 ha. Luas penggunaan lahan permukiman di KBU ternyata masih lebih kecil dibandingkan luas lahan belukar/semak yang mencapai 6,47% dari luas KBU atau seluas 2.492,83 ha. Guna lahan permukiman dan kawasan terbangun lebih banyak terkonsentrasi di bagian selatan KBU yang merupakan wilayah perkotaan.

3.1.1.1.2 Kondisi Topografi

Kondisi topografi Kawasan Bandung Utara (KBU) jika dilihat dari konturnya berada pada ketinggian antara 750 m dpl hingga 2.200 m dpl. Sebagian besar wilayah KBU terletak pada ketinggian 750 m dpl hingga 1.112,5 m dpl baik di Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, maupun Kota

Cimahi. Semakin ke utara, yaitu wilayah yang termasuk dalam administrasi Kabupaten Bandung Barat memiliki ketinggian yang semakin tinggi, yaitu terletak pada ketinggian antara 1.112,5 m dpl hingga 2.200 m dpl. Wilayah dengan kontur tertinggi terletak pada bagian selatan Desa Karyawangi dan bagian utara Desa Sukajaya, Cikahuripan, serta Jayagiri. Selain itu kontur tertinggi juga terletak di bagian utara Desa Pasirlangu, Tugumukti, Kertawangi, dan Wangunharja Kabupaten Bandung Barat. Wilayah dengan kontur terendah (750 m dpl - 1.112,5 m dpl) mayoritas terletak di bagian selatan Kawasan Bandung Utara.

Jika dilihat dari kelerengannya, Kawasan Bandung Utara (KBU) memiliki kelerengan wilayah yang beragam, yang diklasifikasikan ke dalam 6 (enam) kelas. Wilayah dengan kelerengan antara 0 – 2%, 2 – 5%, dan 5 – 15% sebagian besar terletak pada bagian barat daya dan bagian tengah KBU yang didominasi oleh Kota Bandung dan sebagian Kabupaten Bandung Barat. Untuk kelerengan 15 – 25% dan 25 – 40% sebagian besar terletak di wilayah yang termasuk Kabupaten Bandung serta di bagian barat Kabupaten Bandung Barat. Wilayah dengan kelerengan tertinggi (>40%) terletak di bagian timur dan utara KBU yang notabene merupakan wilayah Kabupaten Bandung Barat.

Kontur dan kelerengan di sebagian besar wilayah KBU yang relatif tinggi maka peruntukan lahannya pun diarahkan pada kegiatan-kegiatan yang tidak merusak lingkungan. Kondisi KBU saat ini yang semakin kritis menuntut dilakukannya pemanfaatan ruang yang diarahkan agar tidak terlalu banyak melakukan *cut and fill* untuk memimimalisasi perubahan kontur lahan namun justru memanfaatkan kontur lahan untuk desain arsitektur bangunan. Selain itu

juga dianjurkan untuk menerapkan rekaya teknis maupun vegetatif dalam melakukan pemanfaatan ruang sebagai bentuk upaya konservasi di KBU.

3.1.1.1.3 Kondisi Hidrogeologi

Kondisi KBU berada pada bagian dataran tinggi Bandung yang terkenal cukup makmur, karena tanahnya yang subur yang dicirikan dengan tingginya unsur hara dan iklimnya yang sejuk. Kesuburan tanah itu telah membuat KBU ditumbuhi berbagai jenis tanaman dengan variasi yang beragam. Sekitar 27.000 ha atau 70% dari luas KBU yang mencapai 38.550 ha di 21 kecamatan dan 107 desa/kelurahan di Kab. Bandung, Kota Bandung, Kab.Bandung Barat, dan Kota Cimahi, sudah dalam kondisi rusak sehingga tak lagi berfungsi lindung.

Pada saat musim penghujan, KBU tidak mampu lagi menahan air hujan untuk diresapkan ke dalam tanah melainkan langsung melepaskannya dalam bentuk air permukaan. Lebih dari 75% intensitas air hujan di KBU sebanyak 2.250 mm/tahun (tahun 2006) dihanyutkan ke Kota Bandung yang memiliki saluran drainase yang buruk. Hal ini menyebabkan hampir setiap musim hujan terjadi banjir di beberapa titik Kota Bandung. Tingginya *run off* air yang menuju Kota Bandung diakibatkan karena telah rusaknya daerah tangkapan air di Kawasan Bandung Utara.

Kondisi lahan yang rusak mengakibatkan semakin kecilnya volume hujan yang diresapkan ke dalam tanah di daerah tangkapan air KBU, dengan demikian semakin kecil pula potensi air tanah bagi cadangan di saat musim kemarau tiba. Di sisi lain terjadi fluktuasi yang besar pada volume air permukaan pada musim

hujan dan musim kemarau. Berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh K3A dan USAID-ESP pada bulan Mei sampai Juli 2007 yang merupakan musim kemarau, debit air sungai Cikapundung terus mengalami penurunan. Data di titik pengukuran Maribaya, menunjukkan debit air pada bulan Mei sebesar 1.357,9 liter/detik turun menjadi 977,26 liter/detik pada bulan Juni 2007. Angka ini kembali mengalami penurunan pada bulan Juli 695,14 liter/detik. Kerusakan lahan yang terjadi ini menyebabkan KBU yang merupakan kawasan lindung kehilangan funsi hidroorologisnya, yaitu memberikan perlindungan terhadap daerah bawahannya sebagai pengatur tata air dan mencegah terjadinya banjir dan longsor.

Penelitian menunjukkan bahwa potensi air yang bisa dimanfaatkan di musim kemarau tinggal 10 % saja atau 28.750.000 m3/tahun. Itu pun kualitasnya sangat jelek karena tercemar oleh limbah, padahal kebutuhannya sudah mencapai 182.500.000 m3/tahun. Jadi, dapat dikatakan bahwa ketersediaan air sudah sangat defisit. Apalagi prediksi *National Geographic*, pada tahun 2015 Kota Bandung berpenduduk 5,3 juta jiwa dengan kebutuhan air bersihnya 386.900.000 m3/tahun, maka krisis air bersih menjadi ancaman yang tak terhindarkan.

3.1.1.1.4 Kondisi Klimatologi

Ditinjau dari sisi klimatologi, Kawasan Bandung Utara (KBU) memiliki curah hujan yang tinggi, yaitu berkisar antara 1500 hingga 4500 mm. Faktor yang menentukan tinggi rendahnya intensitas curah hujan salah satunya adalah ketinggian tempat. Curah hujan terbanyak umumnya berada pada ketinggian

antara 600 – 900 m di atas permukaan laut (m dpl). Hal ini yang menyebabkan mengapa hujan di KBU tinggi, yaitu karena wilayah KBU yang terletak pada ketinggian 750 m dpl atau lebih.

Wilayah dengan curah hujan terendah (1500 – 2000 mm) terletak di wilayah perkotaan, meliputi, Kota Bandung, sebagian Kota Cimahi, dan sebagian Kabupaten Bandung. Semakin mengarah ke bagian utara, curah hujan di wilayah tersebut semakin tinggi. Wilayah dengan curah hujan tertinggi terletak di wilayah bagian utara Kabupaten Bandung Barat, terutama di Kecamatan Parongpong dan Cikalong Wetan.

3.1.1.1.5 Kondisi Kebencanaan

Pengaturan mengenai guna lahan perlu memperhatikan lokasi-lokasi yang diduga/diperkirakan memiliki potensi untuk menimbulkan bencana alam. Untuk itu penting kiranya diketahui kawasan-kawasan yang memiliki potensi bencana alam. Bencana alam yang terjadi di Wilayah Bandung Utara ini, antara lain: Letusan Gunung Api, Longsoran tebing, Aliran lahar, Erosi, Gempa bumi dan Gerakan tanah, melihat berbagai potensi bencana di KBU tersebut maka disarankan agar dalam memberikan izin pengembangan kawasan dan/atau pembangunan bangunan di KBU, harus menerapkan rekayasa teknik dan/atau eko arsitektur dan/atau rekayasa vegetatif, untuk menghindari penurunan kapasitas penyerapan air ke dalam tanah dan meminimalkan potensi bencana kelongsoran tanah.

3.1.1.2 Kondisi Sosial Kependudukan

Penduduk di dalam suatu wilayah merupakan salah satu komponen yang membentuk kegiatan-kegiatan yang ada di dalam wilayah tersebut. Di samping itu, kegiatan yang ada di dalam suatu kota pun akan mempengaruhi dinamika penduduk yang tinggal di dalamnya baik secara kualitas maupun kuantitas.

Tabel 3.3
Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Bandung, Kota Cimahi yang Termasuk Kawasan Bandung Utara Tahun 2002

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
KOTA BANDUNG				
1	**Sukasari**	**60396**	**627,524**	**96**
	Sarijadi	22589	157,060	144
	Sukarasa	4856	123,021	39
	Gegerkalong	23229	167,766	138
	Isola	9722	179,677	54
2	**Sukajadi**	**79933**	**439**	**182**
	Pasteur	17795	119	150
	Cipedes	21441	52	412
	Sukawarna	11120	89	125
	Sukagalih	12197	130	94
	Sukabungah*	17380	49	355
	Sukaraja*	22803	132	173
Wil.Cibeunying				
3	**Cidadap**	**42967**	**612,316**	**70**
	Hegarmanah	19400	125,586	154
	Ciumbuleuit	14482	297,730	49
	Ledeng	9085	189,000	48
4	**Coblong**	**97096**	**745,3**	**130**
	Dago	21830	258	85
	Cipaganti*	9860	34	290
	Lebak Gede*	12735	103,3	123
	Sekeloa*	25368	117	217
	LebakSiliwangi*	3745	100	37
	Cigadung	19470	264,46	74
5	**Cibeunying Kidul**	**91066**	**512,34**	**178**
	Cibeunying	t.a.d.	t.a.d	t.a.d.
	Pasirlayung#	16413	125	131
Wil.Ujung Berung				
6	**Cicadas**	**85704**	**867**	**99**
	Karang Pamulang	15322	260	59
	Mandalajati #	16120	205	79

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
7	**Arcamanik**	**69816**	**880,440**	**79**
	Sindangjaya#	18855	263,075	72
8	**Ujung Berung**	**59598**	**1035,411**	**58**
	Pasir Wangi#	8641	111,468	78
	Pasirjati#	8110	123,380	66
	Pasanggrahan#	7445	225	33
9	**Cibiru**	**58985**	**1,082,025**	**55**
	Cisurupan	5795	220,610	26
	Palasari *	9394	217,215	43
	Pasir Biru*	8001	125	64
TOTAL		**413203**	**4563,35**	**91**
TOTAL K. BANDUNG		**1.867.010**	**17027,53**	**110**
KAWASAN BANDUNG UTARA DI KABUPATEN BANDUNG				
1	**Ngamprah**	**112443**	**3608,07**	**31**
	Ngamprah*	4408	150,98	29
	Cilame*	16467	673,02	24
	Tanimulya*	22792	228,88	100
	Cimanggu	5003	610,87	8
	Bojongkoneng	10185	463,27	22
	Mekarsari*	8172	199,43	41
	Pakuhaji	5354	317,11	17
2	**Cileunyi**	**86360**	**3157,5**	**27**
	Cileunyi kulon	13162	628,76	21
	Cileunyi wetan	15726	881,13	18
	Cimekar*	14025	401,07	35
	Cinunuk*	26079	464,97	56
	Cibiru wetan	10689	487,44	22
3	**Cimenyan**	**74503**	**5287,12**	**14**
	Cimenyan	9760	909,42	11
	Mandalamekar	4407	207,22	21
	Cikadut	6045	398,79	15
	Ciburial	8951	821,98	11
	Sindanglaya	3999	130,23	31
	Kel.Padasuka#	10080	103,79	97
	Kel.Cibeunying	22487	412,02	55
	Mekarsaluyu	2536	758,84	3
	Mekarmanik	6238	1544,84	4
4	**Cilengkrang**	**31807**	**2990,66**	**11**
	Cilengkrang	2696	428,18	6
	Cipanjalu	4369	1156,31	4
	Malatiwangi	3186	265,5	12
	Ciporeat	3608	558,9	6
	Girimekar	6982	492,11	14
5	**Cikalong Wetan**	**94895**	**11203,66**	**8**
	Cipada	6236	1106,32	6
	Ganjarsari	5990	1773,18	3
6	**Lembang**	**129869**	**9701,4**	**13**
	Kayuambon	6280	213,67	29
	Lembang	13281	322,33	41

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Ha)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)
	Cikidang	5884	1033,01	6
	Cikahuripan	7457	847,51	9
	Cikole	7117	800,71	9
	Gudangkahuripan	10836	222,5	49
	Jayagiri	14834	896,52	17
	Cibodas	8348	757,48	11
	Langensari	8395	473,83	18
	Mekarwangi	4982	377,24	13
	Pagerwangi	6455	592,79	11
	Sukajaya	8021	268,32	30
	Suntenjaya	6483	1350,67	5
	Wangunsari	7637	321,6	24
	Wangunharja	6057	839,13	7
	Cibogo	7802	384,11	20
7	**Cisarua**	**53163**	**5536,41**	**10**
	Jambudipa	9534	145,75	65
	Cipada	4787	891,62	5
	Kertawangi	9262	1045,36	9
	Pasirhalang	4680	292,81	16
	Pasirlangu	8138	1027,12	8
	Padaasih	7252	761,87	10
	Tugumukti	4950	835,94	6
	Sadangmekar	4560	535,95	9
8	**Parongpong**	**67529**	**4464,6**	**15**
	Karyawangi	6610	1992,31	3
	Cihanjuang	11864	383,26	31
	Cihanjuang Rahayu	6321	184,17	34
	Cihideung	10792	572,16	19
	Ciwaruga	10586	635,76	17
	Cigugurgirang	10212	348,35	29
	Sariwangi	11144	348,58	32
TOTAL		**510193**	**36276,99**	**14**
TOTAL KAB BANDUNG		**3.587.522**	**307400**	**12**
KAWASAN BANDUNG UTARA DI KOTA CIMAHI				
1	**Cimahi Utara**	**114.838**	**1.348,32**	**85**
	Cipageran	32.512	571,25	57
	Citeureup	23.932	325,62	73
	Cibabat	42.756	309,68	138
	Pasirkaliki	15.638	141,77	110
2	**Cimahi Tengah**	**123.614**	**1.096,88**	**113**
	Padasuka#	28.413	243,67	117
	Cimahi	10.659	76,60	139
	Setiamanah#	20.358	111,67	182
	Karangmekar*	14.471	120,73	120
TOTAL		**188.739**	**1900,99**	**99**
TOTAL KOTA CIMAHI		**413.588**	**4.061,51**	**102**

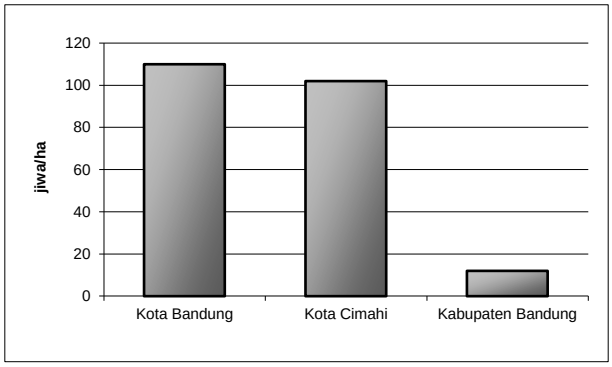
Sumber: Bandung Dalam Angka, 2002; Data dan Potensi Kota Bandung, 2002; Basis Data Pembangunan Daerah Kabupaten Bandung, 2002; Monografi-monografi Kelurahan di Kota Cimahi, 2002

Keterangan : t.a.d. : tidak ada data
** : Proporsi wilayah yang masuk Kawasan Bandung Utara sebesar ½ dari luas wilayah seluruhnya*
 # : Proporsi wilayah yang masuk Kawasan Bandung Utara kurang dari ½ luas wilayah seluruhnya

Karakter sosial kependudukan wilayah Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat serta Kota Cimahi adalah sebagai berikut:

1. Kelurahan Cipedes yang berada di Kecamatan Sukajadi memiliki kepadatan penduduk terbesar (412 jiwa/ha) dibandingkan dengan Kota Bandung dan kecamatan serta kelurahan lainnya. Kepadatan penduduk terendah berada di Kelurahan Cisurupan (26 jiwa/ha), Kecamatan Cibiru.
2. Kepadatan penduduk terbesar di Kabupaten Bandung berada di Kelurahan Tanimulya (100 jiwa/ha), Kecamatan Ngamprah. Angka tersebut melebihi kepadatan penduduk di Kabupaten Bandung, kecamatan dan kelurahan lainnya di Kabupaten Bandung.
3. Kecamatan Cimahi Utara (85 jiwa/ha) memiliki kepadatan penduduk paling sedikit dibandingkan Kota Cimahi (102 jiwa/ha) dan Kecamatan Cimahi Tengah (113 jiwa/ha). Rendahnya kepadatan penduduk tersebut disebabkan hampir sebagian besar wilayahnya merupakan kawasan lindung. Dalam lingkup Kawasan Bandung Utara, kepadatan penduduk terbesar berada di Kota Bandung (99 jiwa/ha) dibandingkan dengan Kota Cimahi (91 jiwa/ha) dan Kabupaten Bandung (14 jiwa/ha).

Gambar 3.2
Kepadatan Penduduk Kawasan Bandung Utara Tahun 2002



Sumber: Bandung Dalam Angka, 2002; Data dan Potensi Kota Bandung, 2002; Basis Data Pembangunan Daerah Kabupaten Bandung, 2002; Monografi-monografi Kelurahan di Kota Cimahi, 2002

Angka kelahiran (fertilitas), kematian (mortalitas), dan migrasi merupakan tiga komponen demografi yang dapat mempengaruhi perubahan penduduk. Informasi mengenai komponen demografi ini sangat diperlukan antara lain untuk proyeksi penduduk guna perencanaan pembangunan. Perubahan penduduk dipengaruhi oleh dua hal, yaitu melalui pertumbuhan alamiah dan migrasi netto. Pertumbuhan alamiah merupakan selisih antara jumlah kelahiran dengan jumlah kematian. Sementara migrasi neto merupakan selisih antara jumlah penduduk yang masuk dengan jumlah keluar ke suatu wilayah tertentu.

3.1.1.3 Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi kabupaten/kota yang termasuk dalam wilayah KBU adalah sebagai berikut:

1. Kota Bandung memiliki nilai PDRB terbesar di antara yang lain dengan didominasi oleh sektor tersier, khususnya jenis lapangan usaha perdagangan/hotel/restoran yang memberi kontribusi terbesar.
2. Kabupaten Bandung memiliki nilai PDRB terbesar kedua setelah Kota Bandung dengan sektor sekunder sebagai unggulannya, khususnya jenis lapangan usaha industri yang memang merupakan kegiatan dominan di wilayah ini.
3. Kabupaten Bandung Barat (KBB) memiliki nilai PDRB yang jauh lebih rendah di bawah Kota Bandung dan Kabupaten Bandung. Sektor sekunder menjadi sektor dominan penyumbang kontribusi tertinggi, khususnya subsektor industri pengolahan. Meskipun wilayahnya paling luas jika dibandingkan dengan tiga kota/kabupaten lainnya, hasil dari kegiatan perekonomian di KBB belum mampu mencapai titik optimalnya mengingat wilayah ini baru berdiri pada tahun 2008.
4. Kota Cimahi memilki luas wilayah terkecil di antara tiga kabupaten/kota lainnya sehingga nilai PDRB yang diterimanya pun lebih kecil dibandingan yang lain. Besarnya nilai PDRB Kota cimahi mendapat banyak pengaruh dari sektor sekundernya, terutama industri pengolahan.

Tabel 3.4
Nilai PDRB Kota/Kabupaten di KBU Tahun 2009 Atas Dasar Harga Berlaku (Juta Rupiah)

Jenis Lapangan Usaha	Nilai PDRB Tahun 2009 Atas Dasar Harga Berlaku (Juta Rupiah)			
	Kota Bandung	Kab.Bandung	Kab.Bandung Barat	Kota Cimahi
PRIMER	**168.080,00**	**3.539.042,23**	**1.835.945,41**	**17.820,00**
Pertanian	168.080,00	3.013.007,10	1.773.336,83	17.820,00
Pertambangan	0,00	526.035,13	62.608,58	0,00
SEKUNDER	**22.049.079,00**	**26.093.093,22**	**8.304.598,12**	**8.186.850,00**
Industri	17.208.403,00	24.721.851,70	6.921.771,98	6.948.740,00
Listrik Gas dan Air	1.616.732,00	674.520,69	1.003.988,45	382.300,00
Bangunan	3.223.944,00	696.720,83	378.837,69	855.810,00
TERSIER	**48.064.003,00**	**11.569.765,22**	**5.307.414,29**	**3.475.840,00**
Perdagangan/Hotel/ Restoran	28.781.328,00	6.780.385,10	3.041.115,57	2.252.050,00
Pengangkutan/ Telekomunikasi	8.272.059,00	1.795.161,77	1.036.131,90	204.920,00
Lembaga Keuangan	4.402.111,00	820.502,95	413.541,07	264.990,00
Jasa-jasa	6.608.505,00	2.173.715,40	816.625,75	753.880,00
TOTAL	**70.281.162,00**	**41.201.900,67**	**15.447.957,82**	**11.680.510,00**

(Sumber: PDRB Kota Bandung 2010, PDRB Kab.Bandung 2010, PDRB Kab. Bandung Barat 2010, PDRB Kota Cimahi 2010)

3.1.2 Gambaran Umum Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat

Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat merupakan salah satu unsur Organisasi Pemerintah Daerah (OPD) Provinsi Jawa Barat yang mempunyai Tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah bidang permukiman dan perumahan berdasarkan asas otonomi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan, serta kebijakan teknis urusan bidang permukiman dan perumahan yang meliputi tata ruang kawasan, permukiman, perumahan, dan jasa konstruksi. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 21 Tahun 2008 tentang

Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Provinsi Jawa Barat, Surat Edaran Gubernur Jawa Barat Nomor 061/01/Org tentang Singkatan Nomenklatur Organisasi Perangkat Daerah, serta Keputusan Guburnur Jawa Barat Nomor 821.27/Kep.1301-A/Peg.2008, maka Dinas Permukiman dan Perumahan (DISKIMRUM) merupakan unsur dinas ke-Cipta Karya-an di Provinsi Jawa Barat yang sebelumnya bernama Dinas Tata Ruang dan Permukiman Provinsi Jawa Barat (DISTAKIM) Provinsi Jawa Barat.

Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat dalam menjalankan tugasnya mempunyai visi dan misi yaitu "Dengan Pelayanan Prima Dinas Permukiman Dan Perumahan Menjadi Andalan Menuju Terwujudnya Permukiman & Perumahan Yang Produktif, Harmonis Dan Berkelanjutan". Maksud dari penjelasan di atas adalah sebagai berikut:

1. Pelayanan Prima adalah Dinas Permukiman mengutamakan upaya untuk memberikan pelayanan yang prima dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya sebagai OPD bidang permukiman dan perumahan
2. Andalan adalah Dinas Permukiman dan Perumahan menjadi OPD utama dan unggulan dalam mewujudkan permukiman dan perumahan yang produktif, harmonis dan berkelanjutan
3. Produktif adalah mendorong pemenuhan perumahan dan permukiman sebagai sarana pendidikan keluarga, persemaian budaya dan pengembangan ekonomi dengan partisipasi penuh masyarakat menuju kemandirian
4. Harmonis adalah mendorong harmonisasi antar wilayah dan antar sektor, antar jenjang pemerintahan, antar daerah, dan antar pelaku pembangunan.

5. Berkelanjutan adalah mendukung pembangunan berwawasan lingkungan dan berbasis mitigasi bencana yang mengacu pada tata ruang dan budaya lokal

Misi Dinas Permukiman dan Perumahan provinsi Jawa Barat adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan kinerja penataan ruang yang berkualitas dan implementatif
2. Meningkatkan ketersediaan dan kualitas prasarana dan sarana permukiman
3. Meningkatkan fasilitasi ketersediaan dan kualitas perumahan yang terjangkau
4. Meningkatkan kualitas dan tertib penyelenggaraan jasa konstruksi dan peningkatan uji mutu
5. Meningkatkan kinerja penyelenggaraan pemerintahan berbasis pemberdayaan, kemitraan dan kemandirian

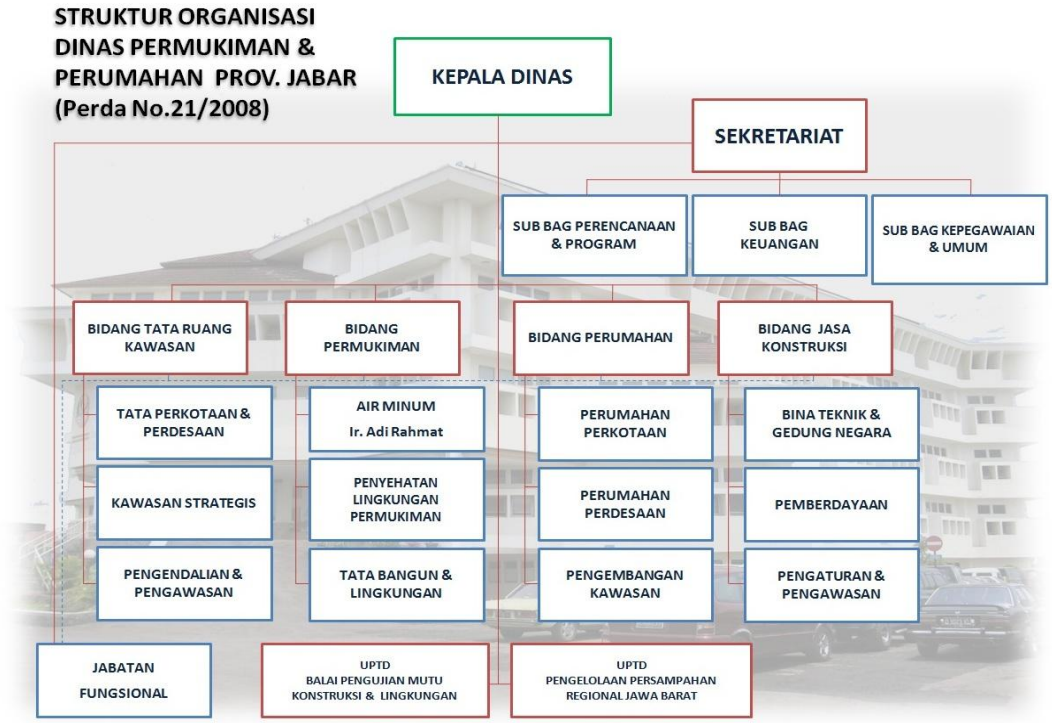
Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat mempunyai tugas pokok dan fungsi adalah melaksanakan urusan pemerintahan daerah bidang permukiman dan perumahan berdasarkan asas otonomi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan sedangkan Fungsi Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat:

1. Perumusan dan penetapan kebijakan teknis urusan bidang permukiman dan perumahan;
2. Penyelenggaraan urusan bidang permukiman dan perumahan yang meliputi tata ruang kawasan, permukiman, perumahan, dan jasa konstruksi;
3. Penyelenggaraan pembinaan dan pelaksanaan tugas-tugas bidang permukiman dan perumahan yang meliputi tata ruang kawasan, permukiman, perumahan, dan jasa konstruksi;

4. Penyelenggaraan koordinasi dan pembinaan UPTD;

Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat dalam mendukung proses jalannya visi dan misi serta tugas pokok dan fungsinya, Diskimrum mempunyai struktur birokrasi sebagai berikut:

Gambar 3.3
Struktur Organisasi Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat



(Sumber: Diskimrum, 2013)

Berdasarkan kepada struktur organisasi tersebut bahwa Diskimrum terdiri dari beberapa bidang yang mempunyai tugas pokok dan fungsi masing-masing, dimana bidang-bidang tersebut terdiri dari bidang tata ruang dan kawasan, bidang permukiman bidang perumahan, dan bidang jasa kontruksi yang dipimpin langsung oleh kepada dinas, selain itu kepala dinas juga mengepalai sekretarian yang terdiri dari sub bagian perencanaan dan program, sub bagian keuangan, dan

sub bagian kepegawaian dan umum, di dalam sekretariat tersebut juga terdapat bagian jabatan fungsional.

3.1.3 Gambaran Umum Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung

Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung adalah badan atau lembaga yang mempunyai wewenang dalam dalam pengurusan dan penataan permukiman atau pembangunan di Kabupaten Bandung, untuk memperoleh kinerja yang maksimal, Dinpertasih mempunyai visi dan misi, adapun visi Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan adalah : Permukiman Yang Layak, Tertata Dan Berkelanjutan Tahun 2015 Diharapkan dengan terumuskannya visi Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung tersebut, maka dapat menjadi motivasi seluruh elemen dinas untuk mewujudkannya, melalui peningkatan kinerja sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing. Penjelasan dari visi tersebut :

a. Permukiman adalah tempat bermukim masyarakat baik di perkotaan maupun di perdesaan.
b. Layak adalah permukiman perkotaan dan perdesaan yang mempunyai persyaratan kecukupan prasarana dan sarana permukiman sesuai dengan standar pelayanan minimal (SPM) sebagai tempat bermukim warganya
c. Tertata adalah permukiman perkotaan dan perdesaan yang serasi, harmoni, saling menunjang dan mendukung

d. Berkelanjutan adalah permukiman perkotaan dan perdesaan yang asri, nyaman dan aman sebagai tempat bermukim warganya untuk jangka panjang

Misi adalah rumusan umum mengenai upaya-upaya yang akan dilaksanakan dan diwujudkan agar tujuan dapat terlaksana dan berhasil dengan baik sesuai dengan visi yang telah ditetapkan. Berdasarkan Tugas Pokok dan Fungsi serta dilandasi oleh visi , maka misi Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung 2015, dirumuskan dalam 6 (enam) misi sebagai berikut:

1. Meningkatkan kinerja penataan, pemanfaatan dan pengendalian ruang yang berkualitas dan implementatif
2. Meningkatkan kualitas sarana dan prasarana dasar lingkungan permukiman (yang bersifat khusus, tradisional, strategis, cagar), ruang publik, bangunan gedung, dan sarana prasarana kebersihan.
3. Meningkatkan upaya pencegahan dan penanggulangan bencana kebakaran di lingkungan perumahan dan permukiman melalui peningkatan partisipasi masyakat.
4. Meningkatkan pembinaan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman, bangunan gedung serta sarana prasarana kebersihan.
5. Meningkatkan pembangunan dan pengelolaan air minum, air limbah, drainase permukiman dan persampahan melalui peningkatan peran serta masyarakat
6. Meningkatkan perbaikan kualitas perumahan dan permukiman melalui kegiatan perbaikan berbasis pada masyarakat dan kemitraan dengan swasta.
7. Meningkatkan pelayanan di bidang keciptakaryaan

Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung, terdiri dari beberapa bagian sebagai berikut:

1. Bidang pengembangan kawasan
    a. Seksi pengembangan kawasan khusus;
    b. Seksi kerjasama pengembangan kawasan
2. Bidang pengembangan perumahan, membawahkan:
    a. Seksi pembangunan perumahan;
    b. Seksi pembinaan perumahan;
    c. Seksi pengembangan fasilitas umum.
3. Bidang penataan ruang membawahkan :
    a. Seksi perencanaan tata ruang;
    b. Seksi pemanfaatan ruang;
    c. Seksi pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Bidang penataan dan pengendalian bangunan, membawahkan :
    a. Seksi pembangunan bangunan gedung;
    b. Seksi pembinaan teknis bangunan gedung;
    c. Seksi pengendalian bangunan.
5. Bidang permukiman, membawahkan :
    a. Seksi pembangunan;
    b. Seksi pembinaan teknis;
    c. Seksi pengembangan teknologi dan industri.
6. Bidang kebersihan, membawahkan :
    a. Seksi pelayanan kebersihan;

b. Seksi kerjasama pengelolaan persampahan;

c. Seksi pengembangan sarana dan prasarana.

3.1.4 Gambaran Umum Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi

Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi merupakan unsur pelaksana otonomi daerah yang menyelenggarakan sebagian urusan pemerintahan daerah di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan. Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi dipimpin oleh Kepala Dinas. Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi dapat dibentuk unit pelaksana teknis dinas untuk mlaksanakan sebagian kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang yang mempunyai wilayah kerja. Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan pemerintahan daerah di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan, sedangkan fungsi Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi, sebagai berikut:

1. Perumusan kebijakan teknis bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan
2. Penyelenggaraan sebagian urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan, meliputi tata ruang, bina marga, perumahan dan gedung
4. Pelaksanaan urusan kesekretariatan
5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh walikota sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi mempunyai susunan organisasi sebagai berikut:

1. Kepala Dinas
2. Sekretariat, membawahi:
    a. Sub bagian program dan pelaporan
    b. Sub bagian keuangan
    c. Sub bagian umum dan kepegawaian
3. Bidang Tata Ruang, membawahi:
    a. Sub bagian perencanaan tata ruang
    b. Sub bagian pemanfaatan pengendalian tata ruang
4. Bidang Bina Marga, membawahi:
    a. Sub bagian perencanaan jalan dan jembatan
    b. Seksi jalan dan jembatan
    c. Seksi pengendalian dan pengawasan
5. Bidang Perumahan dan Gedung, membawahi:
    a. Seksi perencanaan dan pembangunan perumahan dan gedung
    b. Seksi pengendalian dan pengawasan
6. Unit Pelaksana Teknis
7. Kelompok Jabatan Fungsional

3.1.5 Gambaran Umum Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bandung Barat

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bandung Barat mempunyai wewenang dan tugas pokok memberikan pelayanan dalam bidang penataan ruang

dan pembangunan di Kabupaten Bandung barat dipimpin oleh seorang Kepala Dinas Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang membawahkan:
a. Sekretariat, membawahkan:

1. Sub Bagian Penyusunan Program
2. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
3. Sub Bagian Keuangan

b.Kelompok Jabatan Fungsional

c. Bidang Perumahan

d. Bidang Prasarana dan Permukiman

e. Bidang Tata Ruang

f. Bidang Penataan dan Pengendalian Bangunan

g. UPTD Pemadam Kebakaran

h. UPTD Pemakaman dan Pertamanan

i. UPTD Kebersihan

3.1.6 Gambaran Umum Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Bandung

Dinas Tata Kota dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 12/PD/1980. Perda ini kemudian direvisi oleh Perda Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 8 Tahun 1997 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung yang kemudian direvisi untuk terakhir kalinya oleh Perda Kota Bandung Nomor 5 tahun 2001 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja

Dinas Daerah Kota Bandung. Dinas Tata Kota merupakan pecahan dari biro pembangunan pada Ekbangpal (ekonomi, pembangunan dan peralatan) yang dibentuk pada tahun 1973 sebagai pengganti Biro Planologi. Biro Planologi sendiri dibentuk pada tahun 1970 sebagai pengganti dari Dinas Perencanaan dan Pembangunan Kota (DPPK). DPPK dibentuk pada tahun 1965 yang merupakan pengembangan dari Seksi Perencanaan dan Gambar pada Dinas PU.

Dinas PU sendiri merupakan pecahan dari Djawatan Teknik yang dalam perkembangannya dipecah menjadi Dinas PU, Dinas Kebakaran dan Kebersihan Kota (DK3). Dinas Tata Kota mempunyai fungsi: pertama, merumuskan kebijakan teknis bidang tata ruang kota, kedua, melaksanakan tugas operaasional bidang tata kota yang meliputi survey dan pemetaan, perencanaan tata ruang kota dan perizinan pemanfaatan ruang kota, dan ketiga, melaksanakan pelayanan teknis administratif meliputi administrasi umum dan keuangan serta administrasi kepegawaian dinas.

Tugas pokok dari cipta karya dan tata ruang Kota Bandung memberikan pelayanan kepada masyarakat, swasta dan pemerintah dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Pemberian informasi rencana kota;
2. Survey dan perencanaan trase jalur jalan, jembatan, saluran dan utilitas;
3. Cetak ulang peta;
4. Pengukuran situasi tanah;
5. Pematokan untuk penerapan rencana kota;

6. Penetapan lokasi penggunaan tanah bagi rencana pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah;
7. Pemberian Izin Lokasi
8. Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Visi Dinas cipta karya dan tata ruang Kota Bandung adalah" Terwujudnya Tata Ruang Kota yang Bermartabat". Visi ini ditetapkan sebagai upaya mendukung perwujudan visi Kota Bandung sebagai Kota Jasa yang Bermartabat (Bersih, Makmur, Taat dan Bersahabat). Misi yang akan dilaksanakan meliputi:

1. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia (SDM). Misi ini memiliki makna bahwa dalam rangka mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat, diperlukan aparatur yang memiliki kompetensi serta dapat mengakses dan menyesuaikan dengan perkembangan teknologi.
2. Meningkatkan prasarana dan sarana kerja aparatur. Misi ini memiliki makna bahwa dalam rangka mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat, diperlukan fasilitas yang sesuai dengan dinamika perkembangan kota.
3. Meningkatkan kualitas manajemen data. Misi ini memiliki makna bahwa dalam rangka menyusun rencana kota dan mengendalikannya harus didukung dengan data dan analisis yang baik.
4. Mengembangkan manajemen perencanaan kota. Misi ini memiliki makna bahwa rencana kota harus disusun secara antisipatif, transparan, akuntabel dan implementatif. Antisipatif berarti bahwa rencana yang disusun harus dapat mengantisipasi permasalahan yang diperkirakan akan terjadi. Transparan berarti bahwa rencana kota harus dapat diakses oleh seluruh warga

masyarakat. Akuntabel berarti bahwa rencana kota harus dapat dipertanggung jawabkan baik secara teknis maupun sosial. Implementatif berarti bahwa rencana kota harus dapat dilaksanakan.

5. Mengembangkan sistem pengendalian pemanfaatan ruang kota. Misi ini memiliki makna bahwa untuk mewujudkan tujuan dari rencana tata ruang kota, perlu didukung dengan sistem pelayanan administratif yang mudah dipahami dan diakses oleh masyarakat sebagai suatu sistem pengendalian pemanfaatan ruang kota.

3.1.7 Gambaran Umum Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara merupakan suatu peraturan yang mengatur pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara (KBU) yang meliputi ketentuan pemanfaatan ruang di KBU, perizinan, pengawasan, pemberian insentif dan disinsentif, penertiban, dan pengenaan sanksi yang dilakukan berdasarkan asas manfaat, keseimbangan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keadilan, dan peran serta masyarakat. Kawasan Bandung Utara yang selanjutnya disebut KBU adalah kawasan yang meliputi sebagian wilayah Kabupaten Bandung, Kota Bandung, Kota Cimahi dan Kabupaten Bandung Barat dengan di sebelah utara dan timur dibatasi oleh punggung topografi yang menghubungkan puncak Gunung Burangrang, Masigit, Gedongan, Sunda, Tangkubanparahu dan Manglayang, sedangkan di sebelah barat dan

selatan dibatasi oleh garis (kontur) 750 m di atas permukaan laut (dpl) yang secara geografis terletak antara 107º 27’ - 107 º Bujur Timur, 6º 44’ - 6º 56’ Lintang Selatan.

Tujuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara adalah mewujudkan keseimbangan pemanfaatan ruang di KBU untuk menjamin pembangunan yang berkelanjutan, mewujudkan peningkatan fungsi lindung terhadap tanah, air, udara, flora dan fauna, dan mengendalikan dan membatasi pembangunan guna mempertahankan fungsi hidrologis pada lahan dengan kondisi normal dan baik, serta memiliki keterbatasan luas. Sasaran Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2008 adalah perkuatan peran dan fungsi Pemerintah Kabupaten/Kota di wilayah KBU dalam pengendalian perkembangan KBU, terwujudnya penataan, perlindungan dan keberlangsungan fungsi konservasi air, tanah, flora dan fauna di KBU serta memulihkan daur karbon dan iklim mikro, berfungsinya KBU sebagai daerah tangkapan air, peresap dan pengalir air bagi daerah bawahannya dan terkendalinya perubahan bentuk permukaan dan tutupan tanah.

Pengaturan mengenai Pengendalian Pemanfaatan Ruang di KBU dalam Perda No. 1 Tahun 2008 ini merupakan dasar bagi pengaturan pemanfaatan ruang di KBU, penetapan perizinan, penyusunan evaluasi terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung, Kota Bandung, Kota Cimahi, dan Kabupaten Bandung Barat dan pemberian hak atas tanah yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang. Arah kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang KBU berdasarkan Perda No.1 Tahun 2008 adalah memulihkan dan menanggulangi lahan dengan kondisi

fungsi hidroorologis kritis dan sangat kritis, mencegah meningkatnya kekritisan fungsi hidroorologis pada lahan dengan kondisi mulai kritis dan agak kritis, mengendalikan dan membatasi pembangunan guna mempertahankan fungsi hidroorologis pada lahan dengan kondisi normal dan baik, serta memiliki keterbatasan luas.

Pola pemanfaatan ruang di KBU seperti dijelaskan dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara, meliputi pemanfataan ruang di Kawasan Lindung dan pemanfaatan ruang di Kawasan Budidaya. Pemanfaatan ruang di Kawasan Lindung meliputi, pertama, kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, yang meliputi, hutan lindung yang terletak di Kesatuan Pemangku Hutan (KPH) Bandung Utara, kawasan berfungsi lindung di luar hutan lindung, kawasan resapan air. Kedua, kawasan perlindungan setempat yang meliputi sempadan sungai dan kawasan sekitar mata air.

Ketiga, kawasan pelestarian alam, yaitu taman hutan raya Ir. H. Djuanda yang terletak di Kota Bandung, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat serta Taman Wisata Alam Tangkubanperahu yang terletak di Kabupaten Bandung Barat. Keempat, kawasan suaka alam, yaitu Cagar Alam Tangkubanperahu yang terletak di Kabupaten Bandung Barat. Kelima, kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, yaitu Observatorium Bosscha, yang terletak di Kabupaten Bandung Barat. Keenam, kawasan rawan bencana alam geologi, yang meliputi, kawasan rawan bencana gunung api, kawasan rawan gerakan tanah, kawasan rawan gempa bumi, yaitu Sesar Lembang. Pola pemanfaatan

ruang kawasan budidaya, meliputi, kawasan budidaya pertanian dan kawasan budidaya permukiman, yang meliputi, kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Dalam memberikan izin pengembangan kawasan dan/atau pembangunan bangunan di KBU, harus menerapkan rekayasa teknik dan/atau eko arsitektur dan/atau rekayasa vegetatif, untuk menghindari penurunan kapasitas penyerapan air ke dalam tanah dan meminimalkan potensi bencana kelongsoran tanah, Izin pemanfaatan ruang di KBU diterbitkan oleh Bupati/Walikota, Sebelum Bupati/Walikota menerbitkan izin pemanfaatan ruang di KBU perlu mendapat rekomendasi dari Gubernur dan Proses pemberian rekomendasi dari Gubernur sebagaimana dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan yang telah dilengkapi dengan persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah memberikan insentif dan disinsentif terhadap kinerja Pemerintah Kabupaten/Kota dalam pengendalian pemanfaatan ruang KBU dan kepada masyaraka dan/atau kelompok masyarakat yang melaksanakan peran aktif dalam pengendalian pemanfaatan ruang di KBU. Di KBU Setiap orang dilarang mendirikan bangunan di KBU tanpa izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengubah fungsi pemanfaatan ruang di kawasan lindung. melakukan alih fungsi lahan pertanian beririgasi teknis, dan melakukan kegiatan pertambangan tanpa izin.

Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang di KBU diselenggarakan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi dan pelaporan. Penertiban terhadap pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh Gubernur dan Bupati/Walikota sesuai kewenangannya.

Penertiban terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang di KBU dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dan Satuan Polisi Pamong Praja di lingkungan Pemerintah Daerah, berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten/Kota setempat. Pemberina sanksi dilakukan terhadap penyimpangan dalam pemanfaatan ruang KBU. Sanksi yang diberikan bisa berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana.

3.1.8 Gambaran Umum Pengendalian Pemanfaatan Ruang KBU

KBU merupakan kawasan yang perlu mendapat perhatian khusus mengingat perannya yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya. Untuk itu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan ini. Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang KBU saat ini dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota yang juga dibantu oleh pemerintah provinsi mengingat wilayahnya yang tersebar di empat kabupaten/kota. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan mengacu pada Perda No. 1 Tahun 2008 dan Pergub No. 21 Tahun 2009.

Berdasarkan pada hasil evaluasi pemanfaatan ruang, baik yang menyangkut evaluasi fungsi konservasi, pemanfaatan ruang sekarang, produk rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, maka dalam konteks pengendalian pemanfaatan ruang dapat direkomendasikan :

1. Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang
2. Penanganan teknis operasional.

Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung utara berdasarkan hasil evaluasi terhadap fungsi konservasi pada dasarnya diarahkan upaya untuk melindungi kawasan konservasi potensial yang tergolong sangat tinggi dan tinggi (mencakup 87 % dari luasan KBU). Kebijakan ini mencakup :

1. Mempertahankan kawasan berfungsi konservasi potensial sangat tinggi dan tinggi, dengan kondisi baik/normal
2. Memulihkan kawasan berfungsi konservasi sangat tinggi dan tinggi, dengan kondisi mulai kritis dan agak kritis
3. Mengendalikan/membatasi pembangunan pada kawasan berfungsi konservasi potensial sangat tinggi dan tinggi, dengan kondisi kritis dan sangat kritis.

Kebijakan ini akan menjadi landasan bagi upaya-upaya pengendalian pemanfaatan ruang dengan prioritas pada kawasan konservasi potensial sangat tinggi dan tinggi :

1. Penetapan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT atau Koefisian Dasar Bangunan/KDB Wilayah) maksimum pada kawasan yang belum terbangun
2. Evaluasi/revisi RTRW Kabupaten/Kota (penyesuaian rencana pemanfaatan ruang).
    a. Persyaratan teknis pembangunan kawasan atau rekayasa teknis untuk menjamin fungsi konservasi tetap dapat dipertahankan (sumur resapan, penanaman vegetasi sesuai dengan kaidah konservasi, dan penerapan *eco-architecture).*

Berdasarkan kebijakan umum pengendalian pemanfaatan ruang, selanjutnya dapat dirumuskan rekomendasi penanganan teknis operasional yang

menyangkut penertiban pemanfaatan ruang (perijinan lokasi kegiatan), pemenuhan persyaratan teknis pembangunan kawasan serta sosialisasi penanaman vegetasi yang memperhatikan kaidah-kaidah konservasi. Rekomendasi pengendalian pemanfaatan ruang ini dilakukan pada tiapa kecamatan yang tercakup dalam Kawasan Bandung Utara menurut unit desa/kelurahan sehingga diharapkan dapat lebih operasional.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Desain Penelitian

Metode penelitian yang digunakan peneliti adalah metode penelitian deskriptif, karena peneliti disini menggambarkan serta memaparkan secara menyeluruh keadaan, kondisi dan peristiwa dari obyek kajian peneliti yaitu mengenai Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara, kemudian peneliti memberikan analisa terhadap hasil penelitian berdasarkan data-data obyektif dilapangan yang disusun secara sistematis.

3.2.2 Teknik Pengumpulan Data

3.2.2.1 Studi Pustaka

Studi Pustaka yang dilakukan peneliti yaitu dengan cara menelaah, membaca, mencari serta membandingkan berbagai sumber kepustaan yang bersifat teoritis seperti buku-buku, jurnal, penelitian-penelitian terdahulu, majalah, surat kabar dan kajian elektronik yang berhubungan dengan

Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara serta dokumenter, yaitu berupa format pencatatan dokumen dan modul yang tersedia di instansi-instansi pemerintahan yang menjadi obyek kajian penelitian.

3.2.2.2 Studi Lapangan

Studi Lapangan yang dilakukan peneliti adalah dengan cara mengamati secara langsung ke lapangan untuk mengetahui fenomena atau peristiwa yang sedang terjadi mengenai Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Studi lapangan ini terdiri dari:

a. Observasi non partisipan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara peneliti berada di luar subjek yang diteliti dan tidak ikut dalam kegiatan-kegiatan yang mereka lakukan, sehingga peneliti dapat lebih mudah mengamati tentang data dan informasi yang diharapkan. Peneliti disini tidak ikut secara langsung dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang KBU.
b. Wawancara, wawancara yang dilakukan oleh peneliti adalah wawancara terbuka peneliti dalam hal ini melakukan tanya jawab dengan informan yang mengetahui dan memahami mengenai Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara tanpa

menentukan pilihan jawaban terlebih dahulu. Informan ini berasal dari aparatur maupun masyarakat KBU.

3.2.3 Teknik Penentuan Informan

Penentuan informan dalam penelitian ini dilakukan secara *purposive* yaitu dengan menentukan informan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang sesuai dengan kebutuhan peneliti untuk mendapatkan data yang obyektif. Penentuan informan secara *purposive* ini dilakukan baik kepada aparatur maupun kepada masyarakat. Informan aparatur terdiri dari 1 (satu) Kepala Bidang di Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi, 1 (satu) Kepala Bidang Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung, 1 (satu) Kepala Bidang Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Bandung, 1 (satu) Kepala Seksi Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bandung Barat, 1 (satu) Kepala Seksi Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat, 1 (satu) Bagian Fungsional Umum Diskimrum, 1 (satu) Bagian Fungsional Umum KPPT Kota Cimahi, 1 (satu) Bagian Fungsional Umum Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung, 1 (satu) Bagian Fungsional Umum Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bandung Barat, 1 (satu) Tim Teknis Dikimrum, 1 (satu) Staff Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Bandung dan 5 (lima) Camat dengan kriteria-kriteria tertentu yang telah peneliti rumuskan sebelumnya.

Peneliti memilih Kepala Bidang dengan kriteria mempunyai kewenangan penuh secara umum baik aparatur maupun pelaksanaan peraturan tentang

pemanfaatan ruang di daerah, kredibilitas, informasi yang dibutuhkan serta masa jabatan. Kepala Seksi seperti melihat kepada informasi yang ingin didapat, kewenangannya dalam proses pemanfaatan ruang KBU, masa jabatan dan kredibilas dari aparatur. Kepala Seksi dipilih karena mempunyai kewenangan secara khusus dalam mengatur bagiannya sendiri dan kredibilitas yang diperhitungkan. Bagian Fungsional Umum dipilih karena mempunyai pemahaman yang lebih mengenai baik peraturan maupun teknis mengenai pemanfaatan ruang. Tim teknis dipilih karena mempunyai pemahaman pelaksanaan pemanfaatan ruang selama dilapangan dan Camat karena mempunyai kewenangan umum dalam memberikan izin pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Peneliti dalam memilih informan masyarakat dengan memperhatikan kriteria-kriteria seperti masyarakat yang sedang melakukan proses perizinan di KBU baik itu tentang izin lokasi, IPPT, IMB, maupun izin perancanaan, masyarakat yang mendukung pelaksanaan Perda KBU serta masyarakat yang saat peneliti ke lapangan sedang mengolah lahan yang diteliti seperti melakukan pembangunan terkait dengan lahan di KBU. Masyarakat yang dijadikan informan dalam penelitian ini terdiri dari 10 (sepuluh) orang yang diambil dari masing-masing daerah di KBU.

3.2.4 Teknis Analisa Data

Teknik analisa data yang sesuai dengan penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu teknik analisis data yang meliputi reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan cara

proses pemilihan, penyederhanaan terhadap data kasar dari hasil penggunaan teknik dan alat pengumpulan data di lapangan. Reduksi data dilaksanakan secara bertahap dengan cara membuat ringkasan data dan menelusuri tema yang tersebar. Setiap data yang dipilih disilang melalui komentar dari informasi yang berbeda untuk menggali informasi dalam wawancara dan observasi. Masyarakat merupakan informan lain yang peneliti butuhkan untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Penyajian data merupakan upaya penyusunan sekumpulan informasi menjadi pernyataan. Data kualitatif disajikan dalam bentuk teks yang tersusun secara sistematis yang pada mulanya terpencar dan terpisah dari berbagai sumber informasi, kemudian data diklasifikasikan menurut pokok-pokok permasalahan yang terkait dengan Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. Proses terakhir dari teknik analisis data adalah menarik kesimpulan. Penarikan kesimpulan yang peneliti lakukan berdasarkan data yang telah diolah hasil reduksi, interpelasi, dan penyajian data yang telah dilakukan pada setiap tahap sebelumnya selaras dengan mekanisme logika pemikiran deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang umum kepada rumusan kesimpulan yang bersifat khusus terkait dengan Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara.

3.2.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang dijadikan sebagai obyek penelitian terkait dengan Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara instansi-instansi pemerintahan dan LSM yang berkaitan dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang KBU seperti DISKIMRUM Provinsi Jawa Barat, Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Provinsi Jawa Barat, Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bandung, Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Cimahi, Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Bandung, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bandung Barat, Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi, Dinas Perumahan, Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bandung Barat, Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung, Kecamata di Wilayah KBU serta Kelurahan dan Kantor Desa di KBU