BUPATI BANDUNG

PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 14 TAHUN 2010

TENTANG

RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAERAH (RP4D) DI KABUPATEN BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG

Menimbang :

a. bahwa untuk mengarahkan pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung, dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat;

b. bahwa dalam rangka pelaksanaan koordinasi dan keterpaduan dari himpunan rencana sektor terkait di bidang perumahan dan permukiman, dalam suatu kurun waktu tertentu, yang juga merupakan jabaran yang lebih operasional dari kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman daerah yang lebih tinggi;

c. bahwa untuk pembangunan sektor perumahan dan permukiman diperlukan payung atau acuan baku bagi seluruh pelaku dan penyelenggara (stake holder) pemangku kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatan masing-masing;

d. bahwa diperlukan suatu produk perencanaan yang merupakan cerminan dari kumpulan aspirasi/tuntutan masyarakat terhadap perumahan dan permukiman yang mampu memberikan akses dan kemudahan layanan yang sama bagi kepentingan masyarakat dalam mencukupi kebutuhan mereka akan rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan;

e. bahwa diperlukan penjabaran dan pengisian RTRW dalam bentuk Rencana untuk peruntukan perumahan dan permukiman, yang selanjutnya akan diacu oleh seluruh sektor terkait;

f. bahwa berdasarkan pertimabangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bandung tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) di Kabupaten Bandung;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 2851);

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1226);

6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);

7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);

8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor4725);

12. Undang–Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kabupaten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

20. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2000 tentang Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

21. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 9/Kpts Tahun 1999, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D);

22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;

24. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/ 1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Tersusun;

25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Besaran Sempadan Sungai;

26. Keputusan Menteri Pertanian Nomor 837/Kpts/Um/1980 tentang Kriteria Sempadan Sungai;

27. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri No 648 - 384 Tahun 1992, Kepmenpera No 739//KPTS//1992, KepmenPU No : 09//KPTS//1992;

28. Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 08/KPTS/BKP4N/1996 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah;

29. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 139/KPTS/M/2002 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi);

30. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 31 dan 32 Tahun 2006 tentang Juklak dan Juknis Kasiba;

31. Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);

32. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);

33. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);

34. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007, tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 20);

35.- Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Sampai Dengan Tahun 2027 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2008 Nomor 3);

36. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 22 Tahun 2009 tentang Pedoman dan Penataan Menara Telekomunikasi Seluler Bersama di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Tahun 2009 Nomor 22);

37. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun (Rusun) (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2009 Nomor 15);

38. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2009 tentang Tata Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2009 Nomor 16);

39. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 7 Tahun 2009 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2009 Nomor 7);

40. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 14 Tahun 2009 tentang Pengelolaan dan Pengendalian Izin Penyelenggaraan Pemakaman di Wilayah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2009 Nomor 14).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI BANDUNG TENTANG RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAERAH (RP4D) DI KABUPATEN BANDUNG.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD Menurut Azas Otonomi dan Tugas Pembantuan dengan Prinsip Otonomi Seluas-luasnya Dalam Sistem dan Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Sebagaimana Dimaksud Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Badan Legislatif Daerah.
5. Kepala Daerah adalah Bupati Kabupaten Bandung.
6. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya BAPPEDA adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Bandung.
7. Wilayah Kabupaten adalah Wilayah perencanaan dan pertumbuhan Kabupaten meliputi Kecamatan Ciwidey, Kecamatan Rancabali, Kecamatan Pasirjambu, Kecamatan Cimaung, Kecamatan Pangalengan, Kecamatan Kertasari, Kecamatan Pacet, Kecamatan Ibun, Kecamatan Paseh, Kecamatan Cikancung, Kecamatan Cicalengka, Kecamatan Nagreg, Kecamatan Rancaekek, Kecamatan Majalaya, Kecamatan Solokanjeruk, Kecamatan Ciparay, Kecamatan Baleendah, Kecamatan Arjasari, Kecamatan Banjaran, Kecamatan Cangkuang, Kecamatan Pameungpeuk, Kecamatan Katapang, Kecamatan Soreang, Kecamatan Margaasih, Kecamatan Margaasih, Kecamatan Margahayu, Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Bojongsoang, Kecamatan Cileunyi, Kecamatan Cilengkrang, Kecamatan Cimenyean dan Kecamatan Kutawaringin.
8. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau

9. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatannya serta memelihara kelangsungan kehidupannya.
10. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
11. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang wilayah Kabupaten Bandung.
13. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna pembangunan berkelanjutan.
14. Kawasan Budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan.
15. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung baik berupa kawasan perKabupatenan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
16. Kawasan Perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumberdaya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
17. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perKabupatenan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan ekonomi.
18. Pusat Kegiatan Lokal adalah pusat permukiman Kabupaten sebagai pusat ekonomi atau jasa perKabupatenan lokal dan simpul transportasi yang melayani kabupaten atau beberapa kecamatan.
19. Kawasan Prioritas adalah kawasan yang dianggap perlu diprioritaskan penanganannya serta memerlukan dukungan penataan ruang segera dalam kurun waktu perencanaan.
20. Perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan pengertian yang memberikan gambaran suatu ruang kegiatan berkehidupan dan penghidupan, dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal/bermukim.
21. Kawasan Permukiman adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungan penunjangnya.
22. Peremajaan Kawasan/Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan mengadakan pembongkaran menyeluruh dalam rangka pembaharuan struktur fisik dan fungsi.
23. Perbaikan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk memperbaiki struktur lingkungan yang telah ada, dan dimungkinkan melakukan pembongkaran terbatas guna penyempurnaan pola fisik prasarana yang telah ada.
24. Pemeliharaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk mempertahankan kualitas suatu lingkungan yang sudah baik agar tidak mengalami penurunan kualitas lingkungan.
25. Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong dan atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik.
26. Backlog adalah jumlah keluarga dalam satu Kabupaten yang diidentifikasi belum memiliki rumah.

27. Rumah layak dalam lingkungan sehat, aman, lestari dan berkelanjutan diartikan sebagai suatu kondisi perumahan dan permukiman yang memenuhi standard minimal dari segi kesehatan, sosial, budaya, ekonomi dan kualitas teknis, yang dikelola secara benar, terus menerus, memperhatikan sumberdaya alam yang ada, memperhatikan pola tata air dan usaha konservasi sumberdaya alam, pengelolaan dan pemanfaatannya.
28. Layak Huni adalah kondisi hunian yang berkaitan dengan pencapaian persyaratan fisik, kesehatan dan kesusilaan, sebagai kelompok manusia berbudaya.
29. Layak Berkembang, adalah kondisi hunian yang berkaitan dengan terpenuhinya kondisi lingkungan yang mendukung terjadinya peningkatan kesejahteraan masyarakat (prospektif dan produktivitas).
30. Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah kelompok masyarakat yang dari penghasilannya tidak dapat mencukupi kebutuhannya yang paling primer. Termasuk dalam kelompok ini adalah kelompok masyarakat miskin, yang terbagi atas 2 (dua) katagori yaitu Golongan fakir, yang tidak mempunyai penghasilan tetap dan tidak mampu memenuhi kebutuhan pokok hidupnya, dan Golongan miskin produktif, yang mempunyai penghasilan tetap tetapi belum mampu memenuhi kebutuhan pokok hidupnya.
31. Jaringan Primer Prasarana Lingkungan adalah jaringan dasar yang memenuhi kebutuhan dasar suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dengan kawasan fungsional lainnya.
32. Visi adalah suatu pandangan ke depan yang menggambarkan arah dan tujuan yang ingin dicapai serta akan menyatukan komitmen seluruh pihak yang terlibat dalam pembangunan Kabupaten.
33. Misi adalah komitmen dan panduan arah bagi pembangunan dan pengelolaan Kabupaten untuk mencapai visi pembangunan yang telah ditetapkan.
34. Daftar Daerah Terlarang (Negative List) adalah kawasan yang tidak diperkenankan untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan dan permukiman baru.
35. Kawasan Industri adalah Kawasan, yang ditetapkan degan fungsi utama sebagai tempat pemusatan kegiatan industri beserta prasarana clan sarana pendukungnya

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (RP4D) Kabupaten Bandung ini mencakup :

1. Rencana Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Baru;
2. Rencana Peningkatan Kualitas Permukiman;
3. Rencana Pengembangan Kelembagaan Perumahan dan Permukiman;
4. Rencana Pembiayaan Perumahan dan Permukiman;
5. Indikasi Program Jangka Menengah Pembangunan Perumahan dan Permukiman.

Pasal 3

Ruang lingkup sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 meliputi :

1. jabaran kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman untuk sepuluh tahun mendatang;

3. penetapan lokasi pengembangan kawasan permukiman baru yang memuat lokasi, luasan lahan yang tersedia dan daya dukungnya;
4. penangan kawasan perumahan dan permukiman di daerah perkotaan dan perdesaan;
5. penetapan kawasan permukiman yang perlu diperbaiki atau ditingkatkan kualitasnya dan merupakan upaya untuk memperbaiki suatu kawasan permukiman yang kurang layak huni, melalui rehabilitasi, revitalisasi, refungsionalisasi, peremajaan atau perbaikan;
6. pembentukan dan atau perluasan kelembagaan pembangunan yang dapat mendukung pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah;
7. pengembangan dan perluasan sumber sumber pembiayaan jangka panjang untuk pembangunan perumahan dan permukiman di daerah, serta pengembangan pola pola pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman yang terjangkau dan tersedia untuk setiap segmen pasar dan atau strata masyarakat;
8. pengembangan tata laksana pembangunan perumahan dan permukiman melalui penyediaan pusat informasi layanan publik, penyederhanaan dan perampingan prosedur perijinan, prosedur pengawasan dan pengendalian, dan lain-lain;
9. rancangan indikasi kebutuhan program sektor perumahan dan permukiman untuk kurun waktu 10 tahun mendatang.

BAB III
ASAS , VISI, MISI SERTA TUJUAN

Bagian Pertama
Asas
Pasal 4

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) di Kabupaten Bandung disusun berasaskan :

1. pemanfaatan ruang permukiman bagi kepentingan masyarakat secara terpadu, tepat guna, berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
2. keberpihakan pada masyarakat, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

Bagian Kedua
Visi dan Misi
Pasal 5

(1) Visi penanganan perumahan permukiman: "Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kabupaten Bandung yang tertata, tepat lokasi, tepat kualitas bagi segenap masyarakat Kabupaten Bandung".

(2) Untuk mewujudkan visi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka arahan pembangunan perumahan permukiman ditujukan untuk melaksanakan 5 (lima) misi utama yaitu:

a. mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman sesuai kebutuhan dan kemampuan masyarakat;

b. mewujudkan pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan daya dukung lingkungan dan arahan tata ruang;

c. mewujudkan perumahan dan permukiman yang tertata baik rumah, prasarana dasar dan lingkungannya;

d. mewujudkan keterlibatan pemerintah, swasta dan masyarakat terhadap pemenuhan kebutuhan rumah dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman;

e. mewujudkan kerja sama dan koordinasi unsur dan satuan kerja pemerintah dalam pelayanan publik dalam pemenuhan perumahan permukiman.

Bagian Ketiga

Tujuan

Pasal 6

Tujuan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) di Kabupaten Bandung adalah:

1. tersedianya rencana pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan, yang dituangkan dalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung;
2. tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya;
3. tersusunnya program pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan kerangka kerja rencana yang mendukung prioritas penanganan jangka pendek dan jangka panjang;
4. tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman Kabupaten Bandung sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijaksanaan Pemerintah (vertikal), serta bagi berbagai pihak yang akan ikut terlibat/melibatkan diri.

BAB IV

KEBIJAKAN DAN STRATEGI PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Bagian Pertama

Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan

Pasal 7

Kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman meliputi :

1. upaya pemenuhan kebutuhan rumah dengan perhatian khusus pada MBR dan kawasan huniannya dengan dukungan pemerintah;
2. upaya pemenuhan kebutuhan rumah dengan lebih mandiri dengan keterlibatan swasta pada segmen non MBR namun dengan dukungan pengaturan pemerintah;
3. pembangunan perumahan dan permukiman yang sesuai dengan prinsip pembangunan berwawasan lingkungan dan mengantisipasi bencana khususnya pada bencana banjir dan longsor;
4. pembangunan perumahan dan permukiman yang memanfaatkan lahan sesuai dengan pola, arahan tata ruang dan mengefisiensikan penggunan lahan;
5. memelihara dan meningkatkan perumahan dan permukiman yang berkualitas sesuai dengan standar minimal kelayakan huni;

6. meningkatkan potensi masyarakat dalam kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumah dan lingkungan yang sehat secara mandiri dengan dukungan program pemerintah;
7. pembangunan perumahan dan permukiman yang didasari oleh upaya kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat.

Bagian Kedua

Strategi Pembangunan dan Pengembangan

Pasal 8

Strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. memfokuskan pada pemenuhan kebutuhan pada segmen masyarakat yang paling membutuhkan dan pada lokasi prioritas;
2. kebutuhan rumah kelompok MBR disediakan melalui perumahan formal (melalui penyediaan RSH) dan perumahan swadaya (melalui pengembangan kredit mikro perumahan);
3. memberi akses kepada kelompok MBR pada skim KPR-bersubsidi dan mengupayakan serta mengmban sumber-sumber dana alternatif yang dapat mendukung program ini;
4. pemenuhan kebutuhan non MBR akan rumah dapat dilepaskan pada mekanisme pasar dengan menyerahkan baik dalam membangun secara swadaya atau dengan dukungan pihak pengembang;
5. kebutuhan rumah untuk kelompok non MBR akan melalui penyediaan rumah formal melalui perumahan real estate atau penyediaan rumah secara swadaya dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) secara komersial;
6. melengkapi peraturan perundangan hunian dan pengelolaan permukiman rawan bencana, lahan kritis dan bantaran kali yang harus diketahui dan dipenuhi masyarakat;
7. penanganan yang menyeluruh pada permukiman yang bermasalah, seperti pada lahan kritis, rawan bencana banjir dan longsor dengan pengambilan tindakan penanganan dan antisipasi bencana (early warning);
8. mengurangi tingkat pengembangan hunian di wilayah kawasan konservasi, yang berpotensi merusak kawasan konservasi;
9. pengendalian yang lebih intens pada wilayah rawan bencana terkait tumbuh dan berkembangnya permukiman;
10. peruntukan permukiman sesuai RTRW di wilayah pusat Kabupaten Bandung, difokuskan pada perumahan formal yang ijin lokasinya sudah terbit dan pengembangan perumahan yang dibangun secara mandiri oleh masyarakat (swadaya) berpenghasilan menengah – atas;
11. tidak diarahkan pada wilayah negative list, merupakan wi yang terlarang untuk pengembangan permukiman sesuai ketentuan;
12. permukiman yang akan tumbuh secara spontan di wilayah pinggiran kota Bandung akan dikendalikan melalui mekanisme perijinan dan dipastikan sesuai dengan peruntukkan untuk perumahan di RTRW;
13. Mengembangkan instrumen teknis pengendalian pembangunan perkim dengan insentif dan disinsentif melalui mekanisme ijin, penyediaan prasarana dan kebijakan agar pertumbuhannya sesuai peruntukan dalam RTRW;
14. mulai memperkenalkan konsep rumah vertikal dengan inisiasi oleh pemerintah dengan pembangunan konsep rumah susun dengan prioritas pada MBR dan dengan priortas lokasi pembangunan pada kawasan padat dan menjadi bagian dalam pengurangan atau penangan perumahan kumuh;

15. menawarkan konsep pembangunan rumah susun yang dapat diserahkan pembangunannya oleh swasta pengembang dengan konsep rusunami (rusun sewa milik);
16. mensosialisasikan konsep pengembangan perumahan vertikal dengan memberi insentif agar masyarakat membangun rumah secara vertikal melalui bantuan teknis, aturan main dan kemudahan lainnya;
17. mengarahkan dan memberi insentif pada pengembang untuk membangun yang tadinya membangun secara horisontal bertahap menjadi vertikal;
18. mendukung pengembangan kawasan siap bangun oleh pemerintah dengan kombinasi konsep rumah vertikal dan horisontal;
19. upaya peningkatan kualitas lingkungan, rumah dan prasarana pada kantong-kantong permukiman kumuh di pusat perkotaan dan perdesaan;
20. pendekatan penanganan dilakukan melalui peningkaran kualitas lingkungan atau peremajaan permukiman kumuh secara bertahap sesuai kebutuhan;
21. menstimulasi peningkatan kualitas lingkungan bagi mbr di perdesaan dengan meningkatkan kualitas rumah tidak layak huni dan stimulan dalam pembangunan prasarana dasar;
22. melakukan pendekatan peningkatan kualitas lingkungan berdasarkan pendekatan pemberdayaan masyarakat dan partisipasi masyarakat;
23. pembangunan infrastruktur dan fasilitas lingkungan menjadi bagian strategi untuk mengarahkan pembangunan perumahan dan permukiman sesuai arahan tata ruang khususnya dalam pengembangan kawasan baru;
24. upaya lebih meningkatkan keterlibatan pihak swasta developer untuk mendukung pengadaan infrastruktur;
25. menjadi bagian dalam penyiapan kawasan atau lingkungan siap bangun baik yang diprakarsai oleh pemerintah atau swasta;
26. meningkatkan kemampuan masyarakat dalam kemandirian ekonomi yang dapat meningkatkan kemampuan dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah;
27. upaya meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab sosial masyarakat untuk memlihara lingkungan dan prasarana dan sarana umum secara mandiri dengan dukungan nilai-nilai positif kelembagaan yang ada di masyarakat;
28. menstimulasi kemandirian masyarakat dalam pemeliharaan dan peningkatan kualitas lingkungan melalui dukungan program percontohan oleh pemerintah;
29. pelembagaan pembangunan perumahan yang berbasis komunitas untuk menciptakan keberlanjutan kemandirian khususnya pada masyarakat MBR;
30. mengatur dan mengarahkan keterlibatan swasta dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman agar lebih dapat memberikan pelayanan pada MBR;
31. mengemban rumah vertikal (rumah susun) yang melibatkan pendanaan dari swasta yang sesuai dengan arahan pembangunan perumahan vertikal karena semakin terbatasnya lahan;
32. mengembangkan konsep CSR (Corporate Social Responsibility) terkait dengan upaya penanganan lingkungan perumahan terutama untuk hunian MBR;
33. mengembangkan forum koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembahasan permasalahan, pengembangan kebijakan dan program;
34. mengembangkan program pembangunan yang sesuai dengan karakter dan kebutuhan penanganan perumahan dan permukiman;
35. melakukan inventarisasi dan pengembangan sistem informasi pembangunan perumahan dan permukiman yang bersifat lintas sektor dan lintas SKPD untuk mendukung koordinasi.

BAB V

ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Bagian Pertama

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Bandung Metropolitan Area

Pasal 9

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Poros Bandung – Margahayu – Katapang melalui Jalan Kopo:

a. Perumahan developer skala kecil;

b. perumahan vertikal (vertikal housing) pada kawasan sekitar kawasan industri yang didirikan perusahaan industri dengan sistem rumah susun industri (rusun industri).

Pasal 10

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Poros Bandung – Cibaduyut melalui Jalan Cibaduyut Raya:

Perumahan developer (landed housing) di sekitar Ranca Manyar dan Bojongmalaka.

Pasal 11

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Poros Bandung – Dayeuhkolot – Baleendah melalui Jalan Moch. Toha:

a. perumahan developer skala kecil;

b. perumahan vertikal (vertikal housing) untuk masyarakat yang rawan bencana banjir dengan mendirikan rusunawa dan rusunami;

c. perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh.

Pasal 12

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Poros Bandung – Bojongsoang melalui Jalan Buah Batu:

a. Perumahan developer skala kecil;

b. Perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh.

Pasal 13

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Poros Bandung – Solokanjeruk - Ciparay melalui Jalan Kiaracondong:

a. perumahan developer;

b. perumahan vertikal (vertikal housing) pada kawasan sekitar kawasan industri yang didirikan perusahaan industri dengan sistem rumah susun industri (rusun industri). Pembangunan rusunami juga dicanangkan pada kawasan ini mengingat keterbatasan lahan. Untuk masyarakat yang termasuk kedalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan didirikan rusunawa;

c. perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh.

Bagian Kedua

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Menurut Struktur Ruang Wilayah

Pasal 14

Hirarki IIa diarahkan perumahan developer (landed housing) dan dapat diterapkan perumahan skala besar mengingat lahan yang masih tersedia pada kawasan ini. Selain itu, pada kawasan-kawasan ini diarahkan perumahan vertikal yang menyasar pekerja industri (rusun industri).

Pasal 15

Hirarki Iib diarahkan perumahan perumahan developer skala kecil dan perumahan vertikal (vertical housing) mengingat keterbatasan lahan pada kawasan ini. Vertikal housing pada kawasan ini adalah rusunawa, rusunami dan rusun industri. Pada kawasan perumahan swadaya yang kumuh akan diterapkan perbaikan kualitas lingkungan, seperti: penataan lingkungan dan infrastrukturnya.

Pasal 16

Hirarki III diarahkan pada perumahan swadaya untuk wilayah-wilayah yang termasuk perdesaan (berbasis pertanian), sedangkan wilayah perkotaan diarahkan perumahan developer (landed housing) dengan skala kecil.

Pasal 17

Hirarki IIIo diarahkan pada perumahan developer skala kecil mengingat keterbatasan lahan dan pembatasan pengembangan wilayah pada wilayah ini. Selain itu, perbaikan kualitas lingkungan permukiman pada kawasan perumahan swadaya yang kumuh akan diterapkan pada kawasan-kawasan yang sudah terdegradasi kualitasnya.

Pasal 18

Hirarki IV diarahkan pada perumahan swadaya untuk wilayah-wilayah yang termasuk perdesaan (berbasis pertanian), sedangkan wilayah perkotaan diarahkan perumahan developer (landed housing).

Bagian Ketiga

Wilayah Yang Tidak Sesuai Dan Yang Sesuai Untuk Pembangunan Perumahan Dan Permukiman

Pasal 19

Wilayah yang tidak sesuai dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman:

a. kawasan konservasi yang terdapat di di wilayah pengembangan Bandung Selatan meliputi Kecamatan Ciwidey, Pasir Jambu dan Rancabali yang merupakan bagian dari zona konservasi;

b. wilayah dengan kelerengan >25 – 45 %, melingkari daerah datar dan landai, tersebar di tubuh dan puncak bukit atau gunung terdapat di bagian Utara, Selatan, Barat dan Timur;

c. wilayah yang rentan terhadap gerakan tanah, yang berpotensi menimbulkan longsor/erosi, terdapat di sekitar perbukitan Gununghalu, Pacet dan Nagreg;

d. wilayah dengan konsentrasi daerah industri cukup tinggi;

e. kawasan konservasi air berupa Kawasan di sekitar danau/waduk seperti Danau Ciharus dan Pangkalan di Kecamatan Ibun, waduk di Kecamatan Pangalengan.

Pasal 20

Wilayah yang sesuai dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman:

a. Kecamatan Banjaran bagian selatan;

b. Kecamatan Soreang, bagian timur dan barat;

c. Kecamatan Marga Asih;

d. Kecamatan Margahayu;

e. Kecamatan Bojongsoang;

f. Kecamatan Cimanyan;

g. Kecamatan Cilengkrang;

h. Kecamatan Cileunyi;

i. Kecamatan Rancaekek;

j. Kecamatan Majalaya;

k. Kecamatan Ciwidey;

l. Kecamatan Pacet;

m. Kecamatan Pangalengan.

Bagian Keempat

Arahan Penanganan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Pasal 21

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan oleh Swadaya:

a. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Baru oleh Swadaya diarahkan pada:

1. Kecamatan Soreang yang meliputi Desa Soreang, Cingcin, Pamekaran, Sukajadi, dan Sukamulya;
2. Kecamatan Kutawaringin yang meliputi Desa Sukamulya, Kutawaringin, Kopo, Pameuntasan, Gajahmekar, Cibodas, Buninagara;
3. Kecamatan Ciwidey yang meliputi Desa Nengkelan, Ciwidey, Rawabogo, Panyocokan, Lebakmuncang, Sukawening, Panundaan, Rawabogo;
4. Kecamatan Cimaung yang meliputi Desa Sukamaju, Cipinang, Pasirhuni, Cikalong, Malasari, Jagabaya, Cimaung, Mekarsari, Cempakamulia;
5. Kecamatan Pangalengan yang meliputi Desa Tribaktimulya, Pangalengan, Margamulya, Margamukti, Lamajang, Pulosari;
6. Kecamatan Pacet yang meliputi Desa Mekarsari, Tanjungwangi, Cipeujeuh, Mekarjaya, Pangauban, Cikawao, Sukarame, Cikitu, Girimulya, Sukarame, Cinaggela, Maruyung.

b. Rencana Perbaikan Kualitas Lingkungan Perumahan oleh Swadaya diarahkan pada:

1. Penanganan Lingkungan Permukiman Kumuh diarahkan pada wilayah **Kecamatan Arjasari** (Desa Pinggirsari, Desa Wargaluyu, Desa Mangunjaya, Desa Batukarut, Desa Rancakole, Desa Mekarjaya, Desa Patrolsari, Desa Arjasari, Desa Lebakwangi, Desa Ancolmekar, Desa Baros); **Kecamatan Ibun** (Desa Ibun, Desa Cibeet, Desa Karyalaksana, Desa Mekarwangi, Desa Neglasari, Desa Dukuh, Desa Tangulun, Desa Pangguh, Desa Talun, Desa Sudi, Desa Lampegan, Desa Laksana); **Kecamatan Majalaya** (Desa Biru, Desa Majalaya, Desa Majakerta, Desa Sukamukti, Desa Bojong, Desa Majasetra, Desa Neglasari, Desa Padamulya, Desa Padaulun, Desa Wangisagara, Desa Sukamaju); **Kecamatan Pacet** (Desa Maruyung, Desa Cinagela, Desa Nagrak, Desa Mandalahaji, Desa Mekarsari, Desa Tanjungwangi, Desa Cipeujeuh, Desa Mekarjaya, Desa Pangauban, Desa Cikawao, Desa Sukarame, Desa Cikitu, Desa Girimulya); **Kecamatan Baleendah** (Kelurahan Andir, Kelurahan Manggahang, Kelurahan Baleendah, Kelurahan Jelekong, Kelurahan Wargamekar, Desa Malakasari, Desa Rancamanyar, Desa Bojongmalaka); **Kecamatan Dayeuhkolot** (Desa Cangkuang Kulon, Desa Cangkuang Wetan, Desa Sukapura, Desa Citeureup, Kelurahan Pasawahan); **Kecamatan Ciparay** (Desa Bumiwangi, Desa Sumbersari, Desa Sarimahi, Desa Cikoneng, Desa Gunung Leutik, Desa Mekarlaksana, Desa Pakutandang, Desa Mangunharja, Desa Ciheulang, Desa Babakan); **Kecamatan Ciwidey** (Desa Nengkelan, Desa Ciwidey, Desa Panyocokan, Desa Rawabogo, Desa Panundaan, Desa Sukawening, Desa Lebakmuncang); **Kecamtan Cicalengka** (Dampit, Babakan Peuteuy, Waluya, Tenjolaya, Cicalengka Kulon, Narawita, Cikuya, Nagrog, CicalengkaWetan, Margaasih, Panejoan); **Kecamatan Cimenyan** (Ciburial , Padasuka, Mekarsaluyu, Cikadut, Mekarmanik, Cimenyan, Cibeunying, Mandalamekar, Sindanglaya); **Kecamatan Cikancung** (Mandalasari, Cikasungka, Mekarlaksana, Cihanyir, Cikancung, Hegarmanah, Srirahayu, Ciluluk, Tanjunglaya); **Kecamatan Paseh** (Cijagra, Sindangsari, Loa, Sukamanah, Cigentur, Cipaku, Tangsimekar, Cipedes, Karangtunggal, Mekarpawitan, Drawati); **Kecamatan Banjaran** (Sindangpanon, Margahurip, Pasirmulya, Neglasari, Tarajusari, Kamasan, Mekarjaya, Kiangroke, Banjaran wetan, Banjaran, Ciapus); **Kecamatan Cangkuang** (Jatisari, Bandasari, Cangkuang, Tanjungsari, Nagrak, Pananjung, Ciluncat); **Kecamatan Katapang** (Sukamukti, Sangkanhurip, Pangauban), **Kecamatan Nagreg** (Nagreg, Citaman, Bojong, Ciaro, Ciherang, Mandalawangi); **Kecamatan Cilengkrang** (Ciporeat, Melatiwangi, Girimekar, Cipanjalu, Jatiendah, Cilengkrang); **Kecamatan Rancabali** (Alam Endah, Cipelah, Patengan, Sukaresmi, Indragiri); **Kecamatan Solokan Jeruk** (Padamukti, Panyadap, Cibodas, Langensari, Rancakasumba, Bojongemas); **Kecamatan Rancaekek** (Rancaekek Wetan, Haurpugur, Sukamanah, Tegalsumedang, Rancaekek Kulon, Nanjung Mekar, Bojongsalam); **Kecamatan Bojongsoang** (Kelurahan Cipagalo, Kelurahan Bojongsari, Bojongsoang, Lengkong, Buah Batu, Tegalluar); **Kecamatan Soreang** (Soreang, Cingcin, Pamekaran,

Sukajadi); **Kecamatan Pasirjambu** (Cibodas, Mekarsari, Margamulya, Tenjolaya, Mekarmaju, Sugihmukti, Cukanggenteng, Pasirjambu); **Kecamatan Kutawaringin** (Sukamulya, Kutawaringin, Kopo, Pameuntasan, Gajahmekar, Cibodas); **Kecamatan Pangalengan** (Margamulya); **Kecamatan Cimaung** (Sukamaju, Cipinang, Pasirhuni, Cikalong, Malasari); **Kecamatan Cileunyi** (Cileunyi Wetan, Cimekar, Cileunyi Kulon); **Kecamatan Margahayu** (Margahayu Selatan, Margahayu Tengah, Sayati, Sukamenak); **Kecamatan Pameungpeuk** (Bojongkunci, Rancatungku, Rancamulya, Bojongmanggu).

2. Penanganan perumahan ilegal diarahkan pada **Kecamatan Soreang** (Pamekaran, Sukajadi, Soreang); **Kecamatan Katapang** (Gandasari); Kecamatan Cimenyan (Cibeunying, Mekarmanik); **Kecamatan Baleendah** (Wargamekar, Manggahang, Baleendah); **Kecamatan Majalaya** (Padaulun, Padamulya, Sukamaju, Bojongmalaka); **Kecamatan Banjaran** (Ciapus); **Kecamatan Dayeuhkolot** (Citeureup , Sukapura); **Kecamatan Ciparay** (Ciheulang, Bumiwangi); **Kecamatan Pasirjambu** (Pasirjambu, Mekarmaju); **Kecamatan Bojongsoang** (Kelurahan Bojongsari, Bojongsoang); **Kecamatan Cangkuang** (Cangkuang, Tanjungsari, Ciluncat); **Kecamatan Arjasari** (Lebakwangi, Batukarut); **Kecamatan Pameungpeuk** Langonsari, Bojongmanggu).

c. Rencana Penanganan Permukiman Rawan Bencana:

1. Penanganan perumahan rawan banjir dan DAS diarahkan pada wilayah **Kecamatan Katapang** (Sukamukti, Sangkanhurip, Pangauban); **Kecamatan Margahayu** (Suleman); **Kecamatan Cileunyi** (Cibiru Wetan, Cileunyi Wetan, Cileunyi Kulon); **Kecamatan Baleendah** (Andir, Wargamekar, Malakasari, Baleendah, Bojongmalaka); **Kecamatan Rancaekek** (Linggar, Cangkuang, Bojongloa, Sangiang, Sukamulya, Nanjung Mekar); **Kecamatan Dayeuhkolot** (Cangkuang Wetan, Citeureup, Sukapura, Pasawahan); **Kecamatan Ciparay** (Ciheulang); **Kecamatan Banjaran** (Banjaran wetan, Kamasan, Ciapus, Tarajusari, Sindangpanon, Mekarjaya); **Kecamatan Bojongsoang** (Buah Batu, Bojongsoang); **Kecamatan Cicalengka** (Tenjolaya, Babakan Peuteuy, Panenjoan, Cicalengka Kulon); **Kecamatan Cangkuang** (Nagrak, Pananjung, Tanjungsari); **Kecamatan Arjasari** (Baros); **Kecamatan Solokanjeruk** (Rancakasumba, Panyadap, Solokanjeruk, Padamukti); **Kecamatan Pameungpeuk** (Sukasari, Bojongmanggu, Rancatungku , Rancamulya); **Kecamatan Paseh** (Drawati, Tangsimekar, Cijagra).

2. Penanganan perumahan rawan longsor diarahkan pada wilayah **Kecamatan Kutawaringin** (Sukamulya); **Kecamatan Soreang** (Sukajadi); **Kecamatan Cimenyan** (Ciburial, Cikadut, Cimenyan); **Kecamatan Cileunyi** (Cimekar, Cileunyi Wetan, Cileunyi Kulon, Cinunuk); **Kecamatan Baleendah** (Wargamekar); **Kecamatan Dayeuhkolot** (Sukapura); **Kecamatan Pasirjambu** (Cukanggenteng , Pasirjambu, Mekarmaju); **Kecamatan Ciwidey** (Lebakmuncang); **Kecamatan Cicalengka** (Dampit, CicalengkaWetan, Margaasih); **Kecamatan Pangalengan** (Tribaktimulya, Margamulya, Pangalengan , Sukaluyu); Kecamatan Arjasari (Arjasari, Pinggirsari, Mekarjaya, Rancakole); **Kecamatan Cikancung** (Mekarlaksana, Ciluluk, Cihanyir, Cikancung, Tanjunglaya); **Kecamatan Ibun** (Dukuh, Neglasari, Pangguh); **Kecamatan Pameungpeuk** (Langonsari); **Kecamatan Cimaung** (Cikalong, Malasari, Mekarsari, Campaka Mulya, Sukamaju); **Kecamatan Kertasari** (Cihawuk, Sukapura); **Kecamatan Paseh** (Loa).

d. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Formal Horisontal:

1. Pembangunan rumah formal yang tidak terbatas lahan (formal horisontal) pada: Kecamatan Soreang (**Desa Cibodas, Sukamulya, Ciame, Buminagara**); Kecamatan Margaasih (**Desa Nanjung, Belegong, Margaasih**); Kecamatan Margahayu (**Desa Sukamenak, Mekar Rahayu, Rahayu**); Kecamatan Bojongsoang (**Desa Cipagalo, Buah Batu, dan Bojongsoang**); Kecamatan Cimenyan (**Desa Mekarsaluyu, Cibeunying, Padasuka, Cikadut**); Kecamatan Cilengkrang (**Desa Jatiendah, Cilengkrang**); Kecamatan Cileunyi (**Desa Cibiru Hilir, Cinunuk, Cimekar, Cileunyi**

Wetan, Cileunyi Kulon, Cibiru Wetan); Kecamatan Rancaekek (**Rancaekek Wetan, Rancaekek Kulon, Jelegong, Nanjungmekar, Cangkuang**); Kecamatan Majalaya (**Desa Biru, Sukamukti, Sukamaju, Majasetra**); Kecamatan Banjaran (**Desa Ciluncat, Banjaran, Tenjosari, Nagrak, Malasari, Bandasari**).

2. Pembangunan rumah formal yang terbatas lahan (**formal vertikal**) dengan pola:
   a) Rusunawa pada Kecamatan Rancaekek **(Desa Bojongloa dan Sukamulya);** Majalaya **(Desa Majakerta, Desa sukamaju, Desa Padamulya, Desa Bojong, Desa Majalaya, dan Desa Majasetra);** Arjasari **(Desa Arjasari),** Cicalengka **(Cicalengka dan Cicalengka Wetan)** dan Banjaran (**Desa Tanjungsari, Banjaran Kulon dan Kiangroke**), Baleendah **(Desa Baleendah, Andir, Manggehang dan Bojongmalaka),** Soreang **(Desa Kopo)** dan Cileunyi (**Desa Cinunuk dan Cibiru Hilir**)
   b) Rusunami pada Kecamatan Rancaekek **(Desa Jelegong, Tegal Sumedang, Nanjung Mekar);** Majalaya **(Desa Majasetra, Majalaya, Sukamaju, Padamulya);** Ciparay **(Desa Mekarsari dan Babakan);** Cangkuang **(Desa Cangkuang, Tanjung Sari)** dan Banjaran (**Desa Manghurip, Jatisari, Nagrak, Banjaran**); Baleendah **(Desa Margaharang);** Soreang **(Soreang, Pamekaran, Kramatmulya);** Bojongsoang **(Desa Cipagalo);** Dayeuhkolot **(Desa Cangkuang Wetan)** dan Cileunyi **(Cimekar, Cileunyi Wetan, Cileunyi Kulon)**
   c) Rusunawa industri pada wilayah-wilayah kawasan industri di Kecamatan Rancaekek **(Desa Jelegong, Tegal Sumedang, Nanjung Mekar);** Majalaya **(Desa Majasetra, Majalaya, Sukamaju, Padamulya);** Ciparay **(Desa Mekarsari dan Babakan)** dan Banjaran (**Desa Manghurip, Jatisari, Nagrak, Banjaran**)

Bagian Kelima

Arahan Pengembangan Kelembagaan Perumahan dan Permukiman

Pasal 22

Tugas Pokok Kelembagaan Perumahan dan Permukiman:

a. menyiapkan rumusan dan/atau menetapkan kebijakan dan program penanganan perumahan dan permukiman tingkat Kabupaten Bandung;
b. menyelenggarakan penyelesaian permasalahan dalam pengembangan perumahan dan permukiman bersama-sama masyarakat;
c. menyelenggarakan pengawasan dan pengendalian pembangunan serta pengelolaan perumahan dan permukiman agar sesuai dengan RTRW Kabupaten dan atau RP4D Kabupaten Bandung.

Pasal 23

Fungsi Kelembagaan Perumahan dan Permukiman:

a. koordinasi dan sinkronisasi berbagai kebijakan di tingkat Kabupaten untuk dirumuskan sebagai kebijakan dan program pengembangan perumahan dan permukiman tingkat kabupaten bersama masyarakat;
b. koordinasi fasilitasi Penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Permukiman;
c. koordinasi Pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman termasuk penerapan RTRW Kabupaten.

Pasal 24

Keanggotaan Kelembagaan Perumahan dan Permukiman:

a. Bappeda Kabupaten Bandung;
b. Dinas Pertasih (Perumahan, Tata ruang dan Kebersihan);
c. BPLHD;
d. DPRD;
e. Kantor Pertanahan;
f. Institusi Perguruan Tinggi;
g. LSM Bidang Perumahan dan Permukiman;
h. Asosiasi Konsultan Pembangunan Bidang Perumahan Permukiman;
i. Asosiasi Kelompok Swadaya Masyarakat Bidang Perumahan dan Permukiman;
j. BKM Bidang Perumahan dan Permukiman;
k. Perumnas/Pengembang/Asosiasi Pengusaha Perumahan.

Pasal 25

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar semua orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bandung.

Ditetapkan di Soreang

mengetahuai

Bupati Kabupaten Bandung

Diundangkan di Soreang
Pada tanggal 9 April 2010

Sekertariat Kabupaten Bandung

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG
TAHUN 2010 NOMOR 14

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR : 14 TAHUN 2010
TANGGAL : 9 April 2010
TENTANG : RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAERAH (RP4D) DI KABUPATEN BANDUNG

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Harapan dan Permasalahan Dalam Penyusunan RP4D Kabupaten Bandung

Pemenuhan kebutuhan akan rumah dan lingkungan yang sehat pada dasarnya adalah hak seluruh masyarakat dan menjadi salah satu kebutuhan dasar yang perlu didukung oleh kebijakan pemerintah baik pusat & daerah . Untuk itu pemerintah melalui Kebijakan dan Strategi Nasional Pembangunan Perumahan & Permukiman (KSNPP) telah mengembangkan arah kebijakan melalui visi "***Semua orang menghuni rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan***". Visi tersebut didukung oleh misi "***Membantu semua orang agar dapat rnenghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi dan berkelanjutan***".

Kegiatan pembangunan perumahan & permukiman berdasarkan visi misi diatas dititikberatkan pada tujuan (i) Terwujudnya masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhannya akan rumah layak dalarn permukiman yang sehat; serta (ii) Terdorongnya pertumbuhan wilayah melalui pembangunan kawasan perumahan dan permukiman di perkotaan dan perdesaan yang selaras, seimbang dan terpadu .

Pada prinsipnya strategi & kebijakan nasional searah dengan kebijakan pembangunan perumahan Kabupaten Bandung dalam hal bagaimana memenuhi kebutuhan rumah, menciptakan kualitas yang memadai dalam lingkungan pendukungnya dengan penciptaan kemandirian masyarakat dalam pencapaianya melalui penciptaan iklim kondusif oleh pemerintah daerah.

Untuk kepentingan mengoperasionalkan kebijakan tersebut perlu didukung oleh rencana khusus yang dinamakan RP4D (Rencana Pembangunan & Pengembangan Perumahan & Permukiman di Daerah) yang berperan dalam mengoperasionalkan kebijakan tersebut dalam tataran keselarasan pembangunan perumahan & permukiman dalam ruang & kegiatan. Hal ini searah dengan fungsi kedudukan RP4D dalam pembangunan daerah yakni (i) menjadi wahana informasi sektor perumahan & permukiman (ii) menjadi arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan kawasan perumahan & permukiman (iii) menjadi sarana untuk mempercepat sistem permukiman yang mantap dan (iv) menjadi alat pengawas & pengendali terselenggaranya keterpaduan program antara lokasi pembangunan perumahan & permukiman dengan kawasan fungsional pendukungnya.

RP4D berkeselarasan dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) yang menjadi kerangka ruang dalam alokasi kebutuhan pemenuhan pembangunan perumahan & permukiman. Dalam artian RP4D merupakan jabaran pengisian pembangunan sektor perumahan & permukiman dalam RTRW, sehingga keduanya saling mengisi & melengkapi. Ketersediaan RTRW yang berlaku dan *legitimated* menjadi penting agar RP4D yang disusun menjadi konsisten dengan kebijakan penataan ruang .

Adapun kepentingan perlunya RP4D di kabupaten Bandung berdasarkan permasalahan adalah :

- Tingkat pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi yang menciptakan tekanan terhadap kebutuhan pemenuhan kebutuhan rumah dan dalam perhitungan Backlog (kesenjangan kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah) mempunyai peringkat 3 (tiga) dari seluruh kota & kabupaten di Jawa Barat *(sumber : Rencana Pengembangan Perumahan dan Permukiman Jawa Barat, tahun 2005)*
- Konstelasi lokasi Kabupaten Bandung yang menjadi bagian dalam Wilayah Metropolitan Bandung yang dalam perkembangannya sangat dipengaruhi perkembangan Kota Bandung sebagai kota intinya sehingga berimplikasi terhadap perkembangan permasalahan perumahan & permukiman yang kompleks

- Permasalahan perkembangan perumahan swadaya dan perumahan formal sebagai bagian dalam penyediaan rumah oleh masyarakat secara mandiri dan oleh pengembang yang perlu di arahkan & dikendalikan dan dipersiapkan dalam penyediaan infrastruktur
- Perkembangan perumahan kumuh dengan lingkungan tidak layak huni yang berkaitan erat dengan keberadaan kawasan industri, pabrik di kawasan perkotaan dan keberadaan sungai Citarum yang menimbulkan banjir pada wilayah permukiman sekitarnya.

1.2. Tujuan Penyusunan RP4D

Untuk kepentingan penanganan permasalah dan untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan & permukiman yang mengacu pada arah kebijakan Nasional maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung perlu memiliki 'skenario umum' penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang disebut sebagai Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) yang diatur melalui KepMenPerkim No. 09/Kpts/M/IX/99. Kepentingan tersusunnya RP4D kab Bandung adalah dalam rangka :

1. Tersedianya rencana pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan.
2. Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya.
3. Tersusunnya program pembangunan perumahan & permukiman berdasarkan kerangka kerja rencana yang mendukung prioritas penanganan jangka pendek & jangka panjang
4. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman Kabupaten Bandung sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijaksanaan Pemerintah (vertikal), serta bagi berbagai pihak yang akan ikut terlibat/melibatkan diri.

1.3 Ketentuan Dasar

1.3.1 Dasar Hukum dan Peraturan

Landasan hukum adalah dasar-dasar hukum yang menjadi perhatian dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung. landasan hukum dan berbagai peraturan Perundangan terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman yang dalam hal ini :

- Undang – Undang No. 32 / 2004 tentang Pemerintah Daerah
- Undang – Undang Nomor 33 Tahun 1999 tetang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah

- Undang - Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, beserta peraturan turunannya yang terkait
- UU No. 23/1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup,
- Undang - Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok pokok Agraria
- Peraturan perundangan terkait lainnya.

Landasan Operasional adalah peraturan-peraturan yang mengikat dalam operasionalisasi RP4D di Kabupaten Bandung, baik itu peraturan pemerintah pusat dan juga peraturan daerah. Peraturan-peraturan ini menjadi panduan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan. Landasan operasional RP4D Kabupaten Bandung adalah:

1. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana wilayah Nomor 9/Kpts Tahun 1999, tentang Pedoman Penyusunan Rencana pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1982 tentang irigasi (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3226);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 tentang perlindungan hutan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara 3294);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hal dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata cara Peranserta masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara tahun 1996, Nomor 104);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3747);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3776);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara 3934);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 119);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4385);
12. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
13. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
14. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 134 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten/kota;

15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran serta Masyarakat Dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah;
17. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.
19. Inpres No.5 tahun 1990 tentang Pedoman Pelaksanaan Peremajaan Permukiman Kumuh diatas tanah negara
20. Permen PU No. 63/PRT/1993 tentang Pembagian Sempadan Sungai
21. SK Mentan No. 837/Kpts/Um/1980 tentang Kriteria Sempadan Sungai.

1.3.2 Lingkup Wilayah Rencana

Lingkup wilayah Perencanaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung meliputi kawasan permukiman di kawasan perkotaan dan pedesaan di seluruh wilayah yang tercakup dalam lingkup Administratif Kabupaten Bandung dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Kabupaten Bandung Barat, Kota Bandung dan Kabupaten Sumedang
Sebelah Timur	:	Kabupaten Sumedang dan Kabupaten Garut
Sebelah Barat	:	Kabupaten Bandung Barat, Kota Bandung dan Kota Cimahi
Sebelah Selatan	:	Kabupaten Garut dan Kabupaten Cianjur

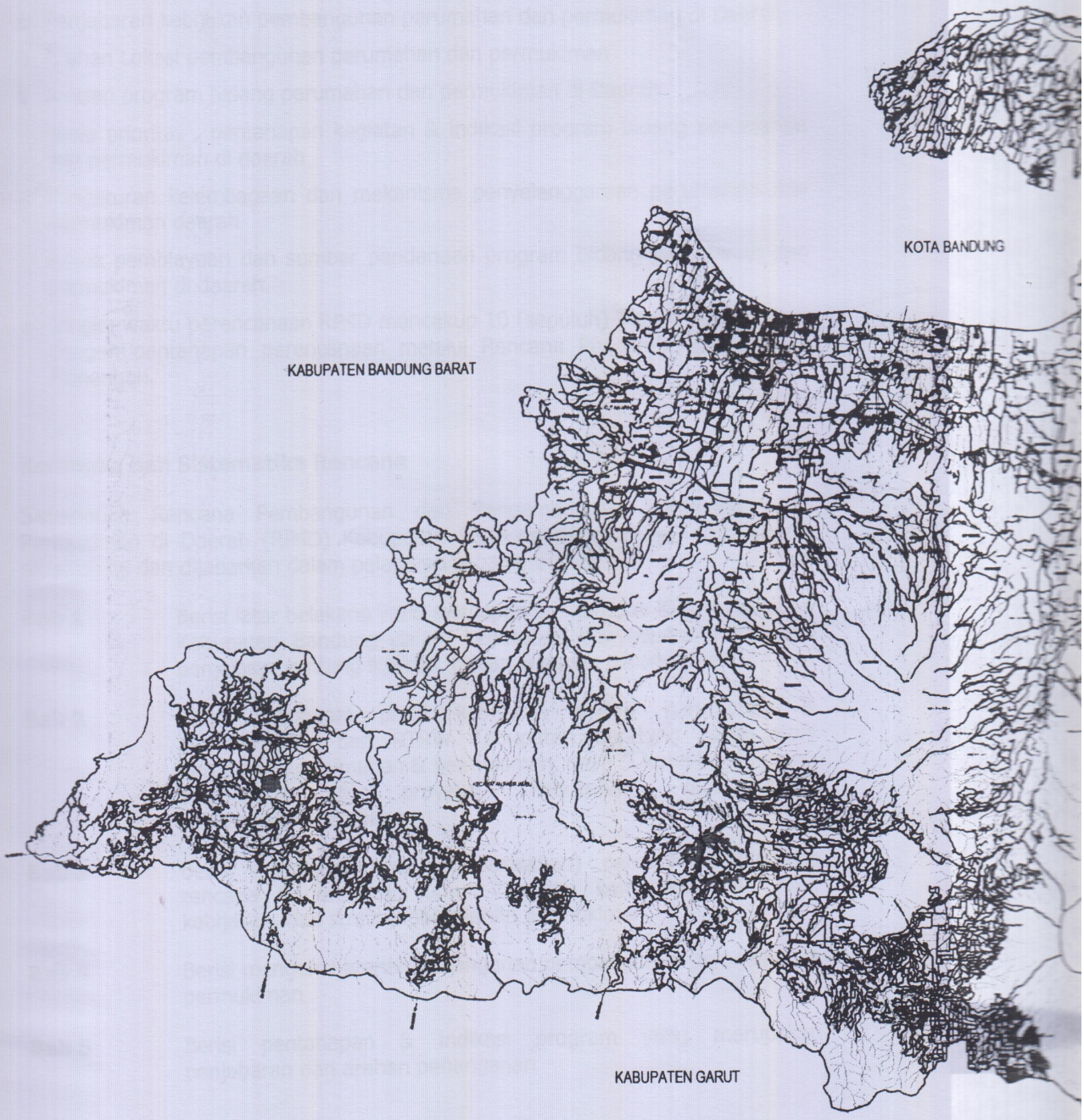
Kabupaten Bandung terbagi menjadi 7 (tujuh) Wilayah Pengembangan (WP) dimana setiap WP, membawahi beberapa kecamatan dengan arahan dan fungsi pemanfaatan ruang tersendiri. Pembagian WP beserta luas wilayah dan jumlah penduduknya dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

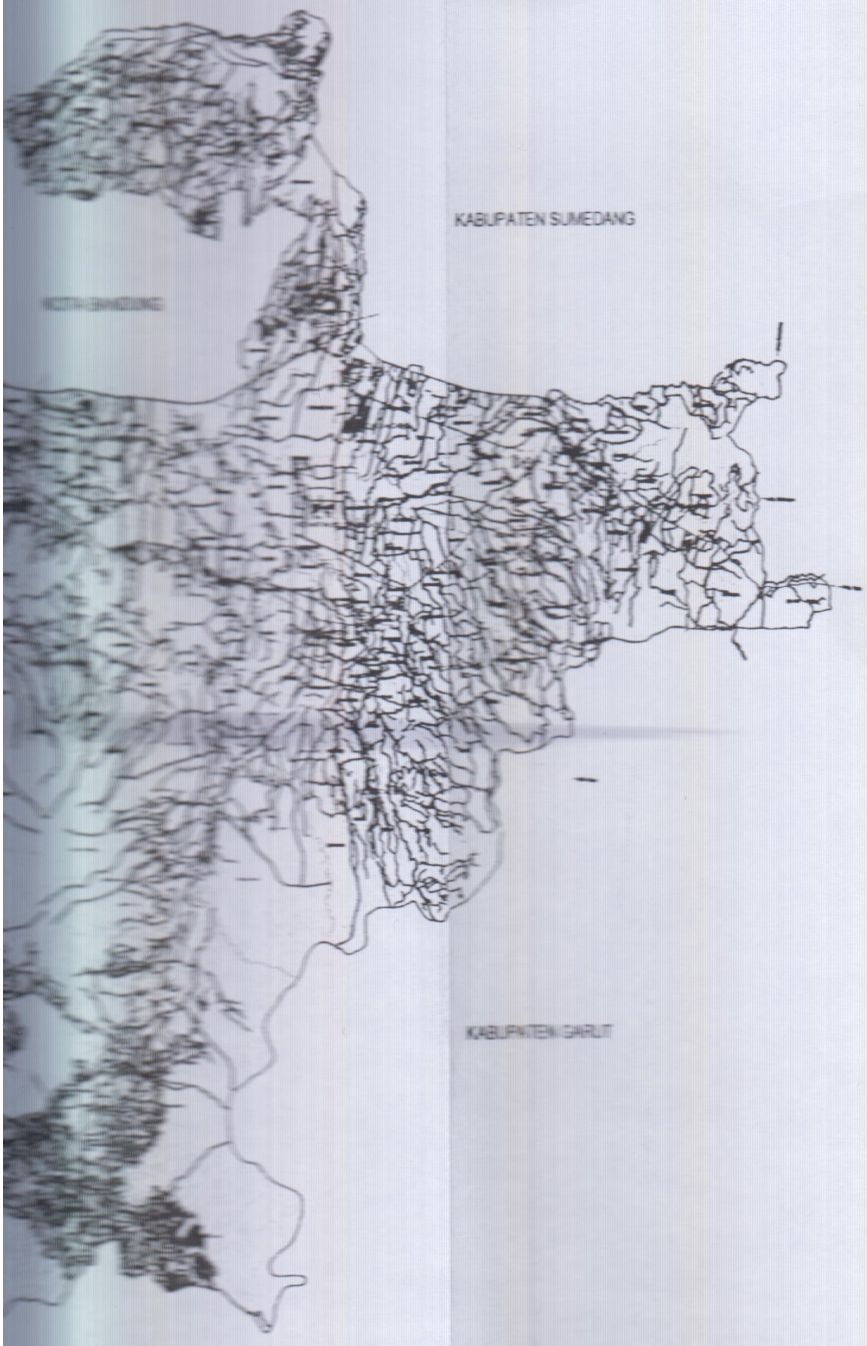
Tabel 1.1. Pembagian Wilayah Pengembangan di Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (Ha)	JUMLAH PENDUDUK 2007
I	**WP SOREANG-KATAPANG**		
1	SOREANG	33,685	97.412
2	KATAPANG	1.572,46	97.141
3	CIWIDEY	4.846,92	75.193
4	RANCA BALI	14.837	48.766
5	PASIRJAMBU	23.957,64	78.140
6	KUTAWARINGIN	4.730,26	84.858
II	**WP BANJARAN**		
1	BANJARAN	4.291,79	110.743
2	PAMEUNGPEUK	1.462,32	64.426
3	CANGKUANG	2.461,06	59.553
4	ARJASARI	6.497,79	92.519
5	CIMAUNG	5.500,02	72.034
6	PANGALENGAN	19.540,93	132.401

III	**WP BALEENDAH**		
1	BALEENDAH	4.155,54	186.868
2	DAYEUHKOLOT	1.102,91	116.271
3	BOJONGSOANG	2.781,22	86.267
IV	**WP MAJALAYA**		
1	MAJALAYA	2.536,46	149.548
2	SOLOKAN JERUK	2.400,66	75.626
3	CIPARAY	4.617,57	145.829
4	KERTASARI	15.207,36	65.859
5	PACET	9.193,96	100.748
6	IBUN	5.456,51	72.867
7	PASEH	5.102,90	112.610
V	**WP CILEUNYI-RANCAEKEK**		
1	CILEUNYI	3.157,51	132.996
2	RANCAEKEK	4.524,83	167.403
VI	**WP CICALENGKA**		
1	CIKANCUNG	4.013,63	76.126
2	CICALENGKA	3.599,23	102.480
3	NAGREG	4.930,29	46.185
VII	**WP BATAS PKN KOTA BDG**		
1	MARGAASIH	1.834,49	127.752
2	MARGAHAYU	1.054,33	119.589
3	CILENGKRANG	3.011,94	40.709
4	CIMENYAN	5.308,33	90.434
	KABUPATEN BANDUNG	**176.238,67**	**3.029.351**

Sumber: RTRW Kabupaten Bandung


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang KM. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 1.1

PETA ADMINISTRASI KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI

- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN

- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Toll
- Jalan Kereta Api

U

Skala 1 : 100.000

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

1.3.3 Lingkup Substansi dan Jangka Waktu Perencanaan

Lingkup substansi Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung meliputi :

- Penjabaran kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di Daerah
- Arahan Lokasi pembangunan perumahan dan permukiman
- Rincian program bidang perumahan dan permukiman di Daerah
- Skala prioritas , pentahapan kegiatan & indikasi program bidang perumahan dan permukiman di daerah
- *Pengaturan kelembagaan dan mekanisme penyelenggaraan perumahan dan permukiman daerah*
- Aspek pembiayaan dan sumber pendanaan program bidang perumahan dan permukiman di daerah.
- Jangka waktu perencanaan RP4D mencakup 10 (sepuluh) Tahun perencanaan dengan pentahapan perencanaan melalui Rencana Pengembangan Jangka Menengah.

1.3.4 Kerangka dan Sistematika Rencana

Sistematika Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung dapat dilihat pada skema dibawah ini dan dijabarkan dalam pelaporan sebagai berikut :

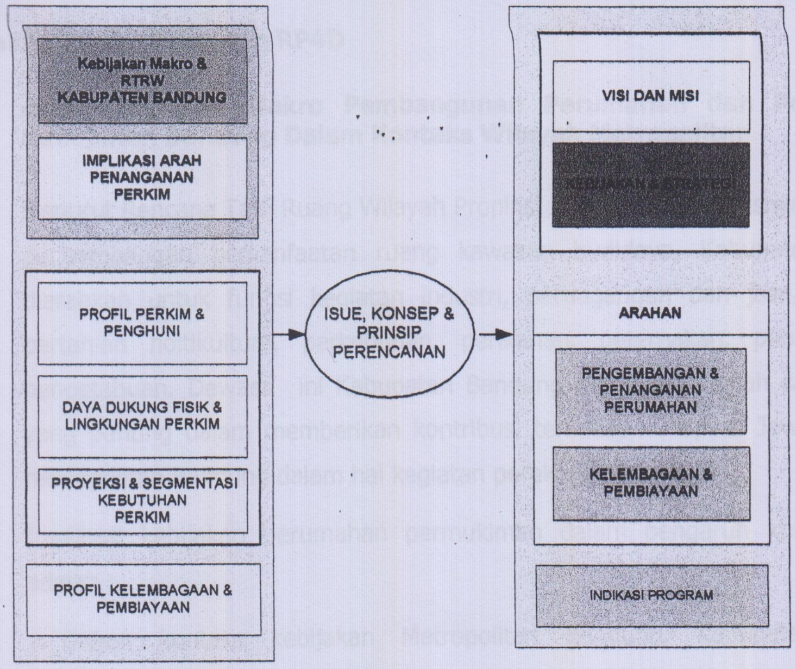
Bab 1 Berisi latar belakang yang memaparkan harapan & permasalahan Kabupaten Bandung dalam kebutuhan penyusunan RP4D dan penjelasan tentang lingkup, tujuan & durasi perencanaan

Bab 2 Berisi mengenai profil kebijakan makro perumahan & permukiman dan RTRW Kabupaten Bandung serta profil perumahan perumahan & permukiman, daya dukung lingkungan , segmentasi & proyeksi kebutuhan dan profil kelembagaan/pembiayaan

Bab 3 Berisi mengenai isue (permasalahan) perencanaan, prinsip rencana & kebijakan umum dengan komponen visi, misi, kebijakan, dan strategi perumahan permukiman.

Bab 4 Berisi mengenai arahan penanganan pembangunan perumahan & permukiman

Bab 5 Berisi pentahapan & indikasi program yang merupakan penjabaran dari arahan penanganan



Kerangka dan Sistematika Perencanaan RP4D

BAB II
KEBIJAKAN PENDUKUNG

2.1 Kebijakan Umum Pengarah RP4D

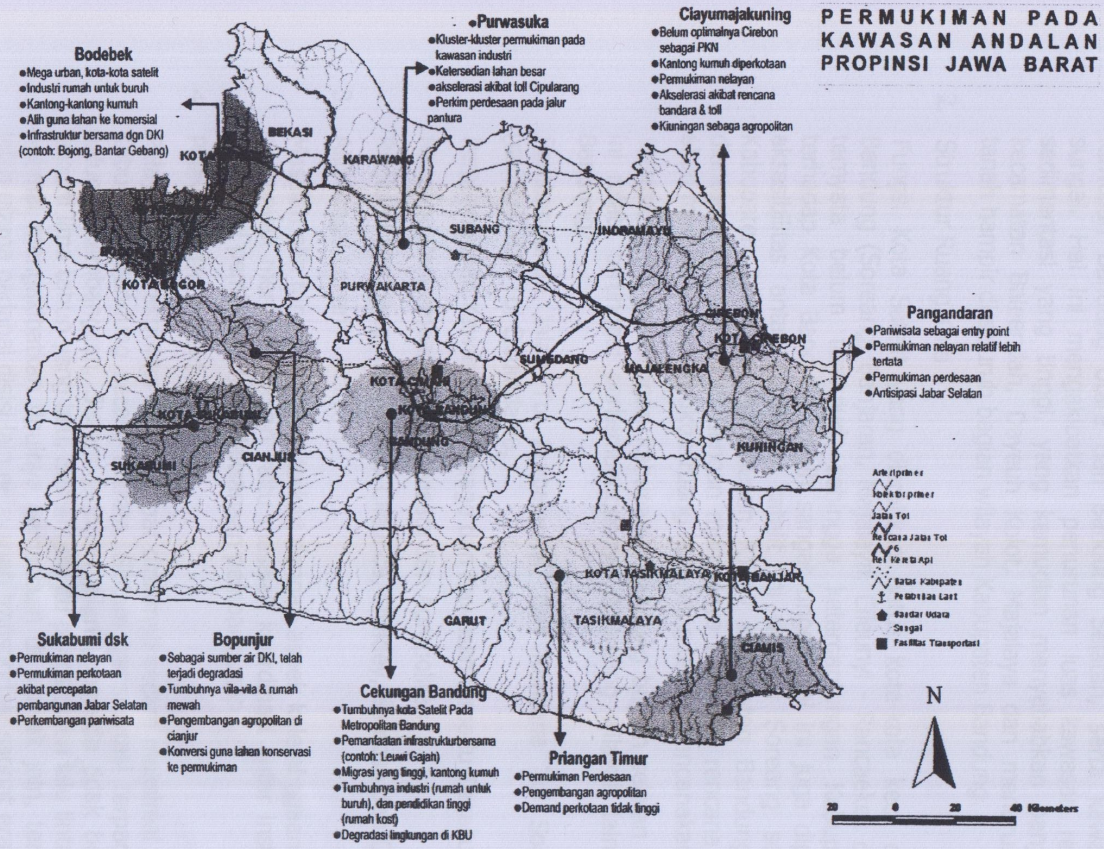
2.1.1 Arah Kebijakan Makro Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kabupaten Bandung Dalam Konteks Wilayah Metropolitan

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Jawa Barat, khususnya dalam peta pengembangan pemanfaatan ruang kawasan budidaya, Kabupaten Bandung diarahkan untuk fungsi kegiatan industri, perdagangan dan jasa, pariwisata, pertanian holtikultura, perkebunan, perikanan, peternakan, pendidikan dan pengetahuan. Dewasa ini Kabupaten Bandung merupakan salah satu kawasan yang penting dalam memberikan kontribusi terhadap Propinsi Jawa Barat dan metropolitan Bandung dalam hal kegiatan perekonomian.

Implikasi kebijakan perumahan permukiman dalam pengaruh konteks makro adalah :

- Dalam konteks kebijakan Metropolitan Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi & Kota Bandung merupakan satu kesatuan perwilayahan yang berinteraksi dimana pemenuhan kebutuhan permukiman & dukungan infrastruktur menjadi bagian permasalahan lintas wilayah.
- Mengarahkan pengembangan permukiman dikaitkan dengan konteks perkembangan pelayanan transportasi regional yang mempererat hubungan tempat kerja & tempat tinggal yang melahirkan pola penglaju *(commuting)* dan penyiapan pemenuhan kebutuhan rumah
- Kebijakan penyedian infrsatruktur pendukung permukiman dalam skala regional yang menjadi bagian dalam kebijakan yang terintergrasi dan bersifat lintas wilayah yang dalam hal ini meliputi tempat pengelolaan akhir (TPA) Sampah, Air bersih.
- Kebijakan yang mengatur arah pemanfatan ruang permukiman akibat perkembangan Kota Bandung yang berdampak pada wilayah Kabupaten Bandung khususnya dalam perhatian pada perkembangan KBU (Kawasan Bandung Utara)
- Kebijakan pengembangan permukiman terkait terjadinya pusat pertumbuhan baru di wilayah Kabupaten Bandung yang harus diantisipasi akan peningkatan kebutuhan perumahan & permukiman

Gambar 2.1. Perumahan dan Permukiman Kabupaten Bandung Dalam Konteks Wilayah Metropolitan dalam Kawasan Andalan Propinsi Ja



2.1. Isu Strategis Mendasari Kebijakan Perumahan dan permukiman Kabupaten Bandung

Dari tinjauan perkembangan dan permasalahan Kabupaten Bandung, dalam pengembangan wilayahnya, Kabupaten Bandung dihadapkan pada beberapa isu strategis berikut yang mendasari arah kebijakan pembangunan perumahan & permukiman yakni :

1. Lingkungan

   Isu lingkungan di Kabupaten Bandung meliputi penurunan kualitas dan kuantitas lingkungan, konflik penyediaan lahan; meningkatnya areal lahan kritis, degradasi kuantitas air bersih, perubahan bentang alam, belum terkelolanya limbah B3, menurunnya kualitas udara, masih rendahnya kepedulian masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan hidup, masih rendahnya penegakan hukum. Isu lingkungan tersebut terjadi terutama dipicu oleh masih rendahnya pengelolaan kawasan lindung yang ada terutama di Kawasan Bandung Utara dan Bandung Selatan, serta kawasan sempadan sungai. Hal ini mengakibatkan penurunan luas kawasan resapan air dan sedimentasi yang tinggi, yang kemudian menyebabkan banjir terutama di kecamatan Baleendah, Dayeuh Kolot, Majalaya dan menurunnya muka air tanah hampir di seluruh bagian wilayah Kabupaten Bandung.

2. Struktur Ruang Kota

   Fungsi Kota Satelit yang diarahkan untuk kota-kota kecil di sekitar Kota Bandung (Soreang, Banjaran, Majalaya, Cileunyi - Rancaekek dan Cicalengka) ternyata belum terwujud, sehingga ketergantungan Kabupaten Bandung terhadap Kota Bandung masih sangat tinggi. Hal ini juga dipicu rendahnya aksesibilitas antar kota-kota satelit ini dengan Soreang sebagai Ibukota Kabupaten Bandung. Penyusunan RTRW Kabupaten Bandung ini dilakukan diantaranya juga terkait dengan munculnya beberapa rencana strategis yang akan mempengaruhi struktur ruang kota yang telah direncanakan, yaitu :

   Kebijakan pengembangan Kabupaten Bandung bagian selatan karena wilayah ini relatif tertinggal perkembangannya dibanding wilayah lain di Kabupaten Bandung

   Pembangunan Jalan Tol Purbaleunyi, dan Rencana Tol Soreang-Pasirkoja (saroja) dan Tol Cisumdawu,

   Pembangunan Kawasan Gedebage dan Kawasan terpadu Tegalluar

   Rencana Pengembangan Agrowisata dan Agropolitan

   Rencana Pembangunan Waduk Cileunca, Ciwidey, Sentosa dan Cimeta.

3. Alih fungsi Lahan

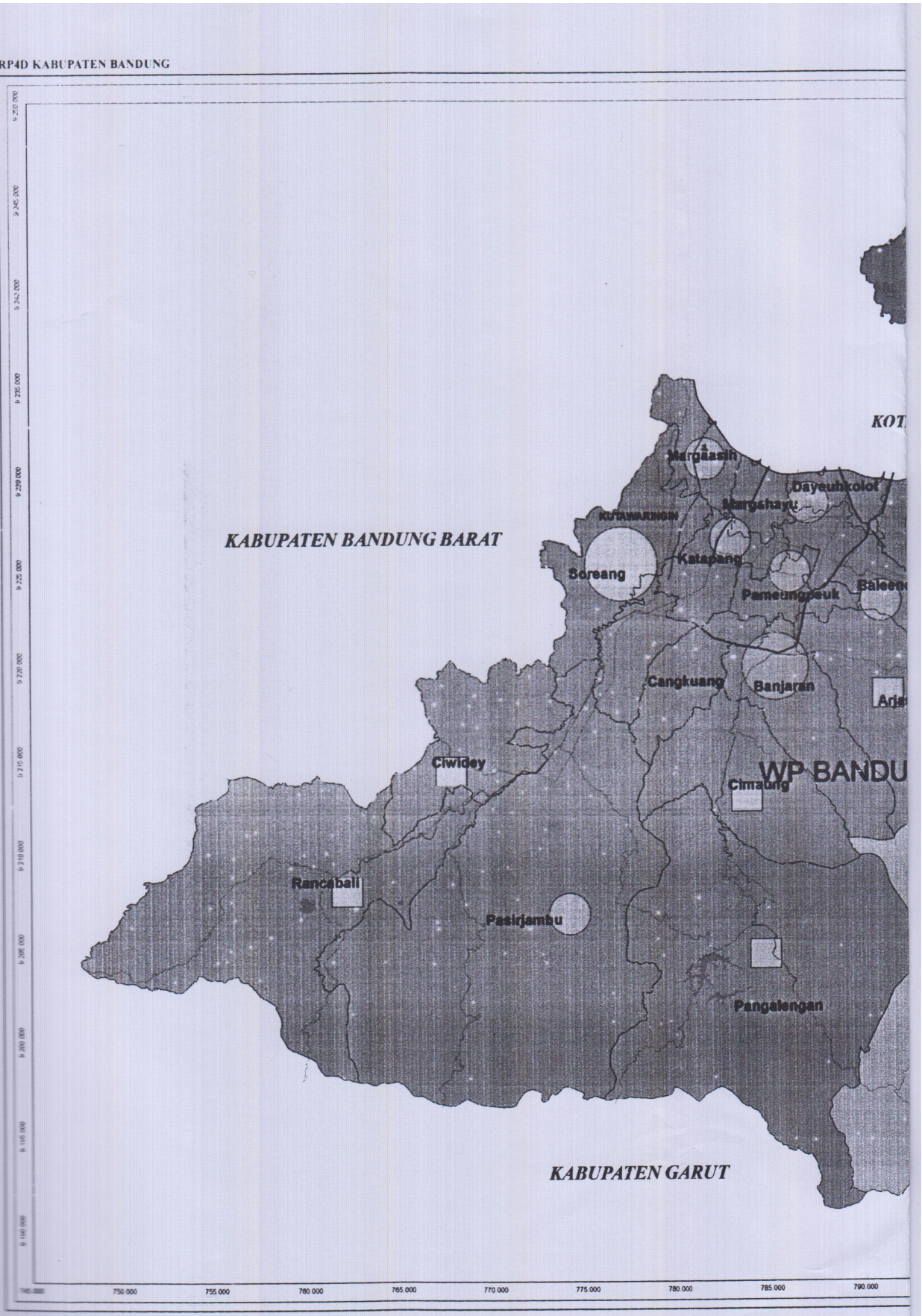
   Masalah alih fungsi lahan ini terkait dengan aspek kelembagaan yang ada saat ini banyak menjadi sorotan yaitu masalah koordinasi antar institusi yang ada dalam hal pemberian ijin pelaksanaan pembangunan.

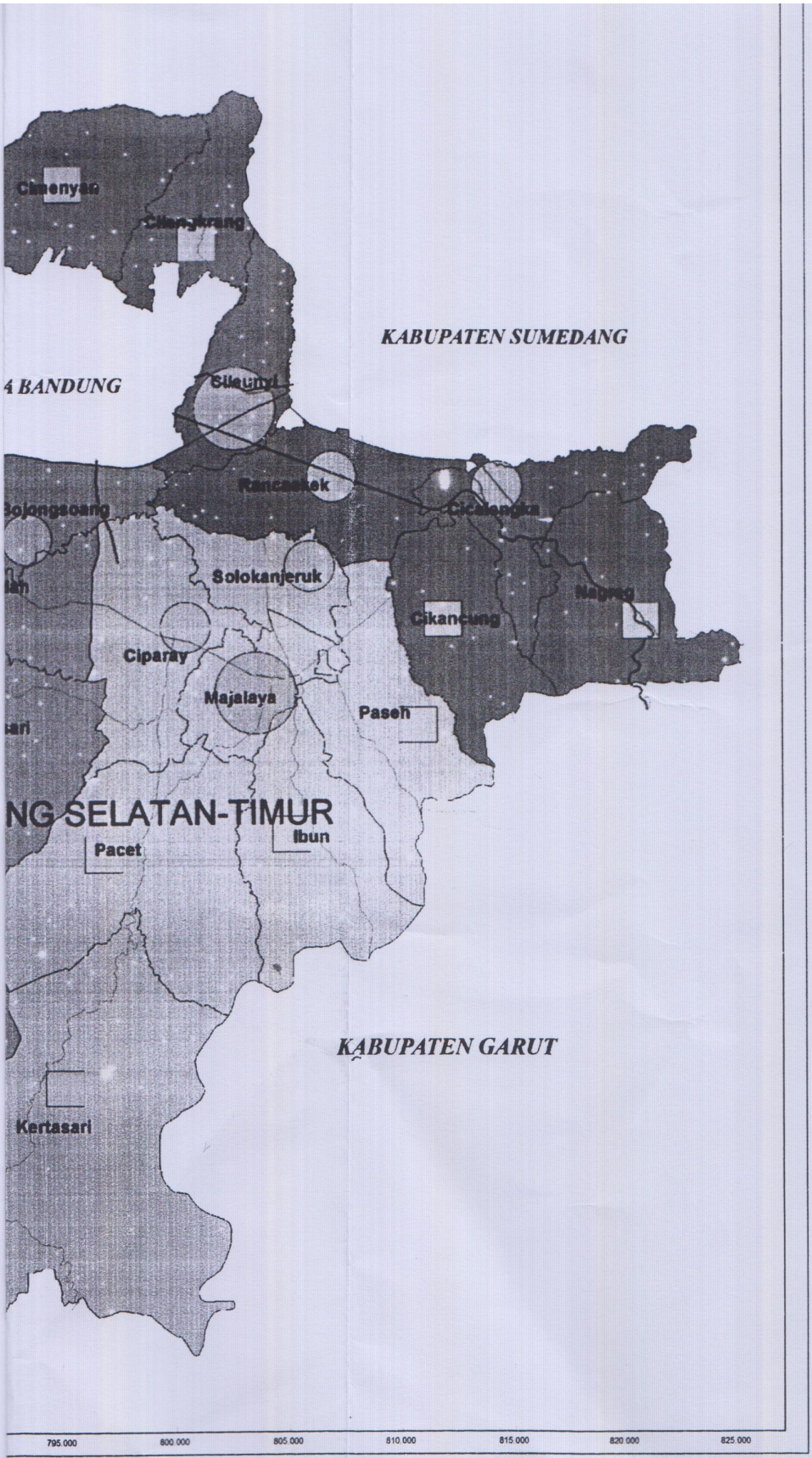
4. Pelayanan Infrastruktur

   Pelayanan infrastruktur belum dapat dinikmati secara maksimal oleh penduduk Kabupaten Bandung secara merata. Sistem transportasi terpadu antar moda belum dikembangkan. Sistem jaringan jalan yang ada tidak berbeda dengan kondisi lima tahun yang lalu. Sementara itu pengelolaan lalu lintas yang kurang optimal mengakibatkan tibulnya kemacetan di banyak jaln, terutama dijalan-jalan utama padahal disisi lain pelayanan transportasi sangat erat hubungannya dengan pelayanan pergerakan masyarakat Kabupaten Bandung dari lokasi tempat tinggal ke tempat kerja.

5. Keterpaduan Rencana Pengembangan Wilayah

Kabupaten Bandung merupakan bagian dari pengembangan Kawasan Andalan Cekungan Bandung. Sehingga dalam pengembangannya menuntut keterpaduan agar dalam skala pengembangan makro dapat tercipta rencana pengembangan ruang yang terintegrasi antar satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keterpaduan tersebut terutama dalam aspek rencana pemanfaatan lahan, rencana pengembangan jaringan prasarana dan aspek institusi/kelembagaan.


KOT
Margaasih
Dayeuhkolot
Margahayu
KUTAWARINGIN
KABUPATEN BANDUNG BARAT
Soreang
Katapang
Pameungpeuk
Baleen
Cangkuang
Banjaran
Ciwidey
WP BANDU
Cimaung
Rancabali
Pasirjambu
Pangalengan
KABUPATEN GARUT
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.2

PETA RENCANA STRUKTUR RUANG
KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA

- Batas kabupaten
- Batas kecamatan
- Waduk/situ/danau
- Jalan tol
- Jalan arteri
- Jalan kolektor
- Rel KA
- Rencana rel KA
- Rencana LRT
- Rencana jalan tol

PEMBAGIAN SATUAN WILAYAH PENGEMBANGAN

- SWP Cileunyi
- SWP Cililin
- SWP Lembang
- SWP Majalaya
- SWP Ngamprah
- SWP Soreang

PUSAT PERTUMBUHAN

- Pusat Hirarki I (Pusat WP)
- Pusat Hirarki II (Pusat Sub WP)
- Pusat Hirarki III (DPP I)
- Pusat Hirarki IV (DPP II)

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

2.1. Arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung

Rencana tata ruang wilayah yang telah disusun merupakan kerangka dasar dalam penyusunan rencana dan kebijakan perumahan permukiman, berikut dipaparkan arahan umum RTRW kabupaten Bandung.

2.1.3.1 Kebijakan Umum

Secara konseptual struktur ruang Kabupaten Bandung merupakan pola polisentrik *(polisentrik urban region),* dengan dua pusat utama. Struktur tata ruang Kabupaten Bandung dibentuk oleh :

- Sistem kota-kota, yang terdiri dari kota-kota/simpul simpul dengan fungsinya masing-masing dalam lingkup pengembangan wilayah
- Jaringan prasarana utama wilayah yang mengaitkan secara fungsional dan spasial antar kota-kota yang akan dikembangkan

Prinsip dasar pertimbangan dalam pengembangan sistem kota-kota/pusat permukiman di wilayah Kabupaten Bandung adalah :

- Membatasi limpahan perkembangan perkotaan dari Kota Bandung untuk tidak meluas secara ekspansif dan tidak beraturan ke arah Kabupaten Bandung
- Mengembangkan sistem transportasi yang mendukung struktur yang direncanakan dan meningkatkan aksesibilitas antar sub pusat wilayah untuk mengurangi ketergantungan kepada Kota Bandung.
- Menjaga keberadaan kawasan lindung
- Mengintegrasikan fungsi dan sistem kota-kota/pusat permukiman
- Mengantisipasi perkembangan kegiatan di masa mendatang.

2.1.3.2 Pengembangan Fisik

a. Konsep Pengembangan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung

Fungsi Kabupaten Bandung yang di arahkan dalam kebijakan penataan ruang Kabupaten Bandung adalah :

- Pengendalian pemanfatan ruang terbangun di bagian utara dan selatan dengan adanya keterbatasan pengembangan ruang karena mengemban fungsi sebagai kawasan konservasi.
- Pembatasan pengembangan di Margaasih – Margahayu - Dayeuh Kolot – Bojongsoang – Baleendah yang memiliki fungsi penyangga untuk membatasi pengembangan urban sprawl Kota Bandung.
- Pengembangan Kecamatan Soreang, Banjaran, Majalaya dan Cicalengka sebagai kota-kota satelit di sekitar Kota Bandung.
- Pengembangan fungsi-fungsi khusus di Kecamatan Ciwidey dan Pangalengan (pariwisata).

b. Konsep Struktur Tata ruang Kabupaten Bandung

Perumusan struktur Tata Ruang Kabupaten Bandung di masa mendatang diarahkan untuk mengintegrasikan pengembangan kawasan budidaya dan pertimbangan limitasi dan kendala daya dukung lingkungan. Beberapa permasalahan yang terjadi saat ini menjadi dasar pertimbangan pengembangan wilayah Kabupaten Bandung, yaitu :

- Kota-kota kecil di Kabupaten Bandung yang terletak di sekitar Kota Bandung yang difungsikan sebagai counter magnet dapat dikatakan tidak tercapai. Hal tersebut diindikasikan dari tingginya ketergantungan perkembangan fisik, sosial dan ekonomi Kabupaten Bandung terhadap Kota Bandung.
- Sistem transportasi belum mendukung, padahal peranannya sangat penting dalam menghubungkan Kota Bandung sebagai kota inti dengan kota-kota di Kabupaten Bandung, serta antar kota-kota di Kabupaten Bandung.
- Keberadaan kawasan konservasi yang dimaksudkan untuk membatasi perkembangan Kota Bandung ke kawasan pinggiran (Kabupaten Bandung) ternyata tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- Strategi Tata Ruang yang dikembangkan belum memperkirakan keberlanjutan kegiatan industri dalam kaitannya dengan daya dukung sumber daya air. Dengan demikian upaya untuk mengembangkan kota-kota kecil sebagai kawasan industri seperti Majalaya, Rancaekek-Cicalengka tidak dapat dipertahankan dan memerlukan relokasi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka konsep struktur tata ruang Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut :

1. Mengembangkan pusat primer untuk Kabupaten Bandung (Soreang). Bentuk wilayah kabupaten Bandung yang mengelilingi Kota Inti Bandung, kekompakan pengembangan sulit diwujudkan, hal ini menyulitkan pemerataan pelayanan dan perencanaan sistem transportasi. Dengan adanya pusat primer dan dukungan pengembangan jaringan jalan yang akan menghubungkan wilayah-wilayah di Kabupaten Bandung menuju pusat ini, maka akan membantu pusat ini untuk memberikan pelayanan yang lebih baik, sehingga ketergantungan Kabupaten Bandung terhadap kota inti dapat dikurangi.
2. Membagi wilayah kabupaten menjadi 6 (enam) wilayah pengembangan yang dilayani pusat bagian Utara dan bagian Selatan serta tengah yang berada di sempadan sungai Citarum dan anak-anak sungainya.
3. Pembatasan pengembangan kawasan, yaitu kawasan di sekitar kota Bandung (Margaasih, Margahayu, Dayeuh Kolot, Bojongsoang, Baleendah) sebagai kawasan penyangga (bukan lagi sebagai kawasan konservasi). Pesatnya permintaan perkembangan kawasan terbangun dikendalikan dengan strategi pengembangan kawasan terbangun vertikal.
4. Pengembangan kegiatan industri dilakukan melalui relokasi industri-industri yang ada di kota inti dan kota-kota kecil lainnya yang menghadapi masalah ketersediaan air tanah ke kawasan yang dekat dengan sumber air permukaan
5. Peningkatan keterkaitan pengembangan kawasan konservasi dengan kawasan budidaya pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan dalam suatu kawasan agropolitan, dimana perlindungan terhadap kawasan konservasi menjadi lebih optimal, dilain pihak pengembangan budi daya menjadi lebih baik. Kawasan agropolitan ini terletak di Selatan Kabupaten Bandung.

c. *Arahan Pemanfaatan Ruang*

Secara Rinci arahan pemanfaatan ruang tiap wilayah Pengembangan (WP) adalah sebagai berikut :

1. **WP Soreang-Katapang** dengan pusat kota **Soreang**, meliputi Kecamatan Soreang, Katapang, Kutawaringin, Ciwidey, Pasirjambu, Rancabali. Fungsi kegiatannya adalah pemerintahan, industri non polutif, perdagangan, permukiman, pertanian, pariwisata, industri (zone yang sudah ada), konservasi di bagian selatan. Arahan pemanfaatan ruangnya adalah :
   - Penataan sarana dan prasarana pemerintahan dan perkotaan skala kabupaten
   - Perdagangan, untuk mengantisipasi pengalihan perdagangan dari kota Bandung
   - Jasa yang mendukung kegiatan fungsi wilayah, baik skala WP maupun skala Kabupaten.
   - Pembangunan industri pada zone-zone industri yang ada (infill) dan diarahkan untuk menjadi kawasan industri
   - Pengembangan pertanian sawah irigasi teknis sebagai lumbung padi Metropolitan Bandung
   - Pengembangan ekowisata di Ciwidey
   - Pengembangan industri yang mendukung pertanian (agroindustri)
   - Pengembaangan agribisnis
2. **WP Banjaran** dengan pusat kota **Banjaran**, Pameungpeuk, Cangkuang, Arjasari, Cimaung, Pangalengan. Fungsi kegiatannya adalah industri, jasa, perdagangan, permukiman, pertanian, pariwisata, konservasi di bagian selatan. Arahan pemanfaatan ruangnya :
   - Penataan sarana dan prasarana perkotaan
   - Pengembangan permukiman
   - Pembangunan industri pada zone-zone industri yang ada (infill) dan diarahkan untuk menjadi kawasan industri
   - Pengembangan pertanian sawah irigasi teknis sebagai lumbung padi metropolitan Bandung
   - Pengembangan ekowisata di Pangalengan
   - Pengembangan industri yang mendukung pertanian (agroindustri)
   - Pengembangan agribisnis
3. **WP Baleendah** dengan pusat kota **Baleendah**, meliputi kecamatan Baleendah, Dayeuhkolot, Bojongsoang. Fungsi kegiatannya adalah industri non polutif, perdagangan, permukiman dan pertanian. Arahan pemanfaatan ruangnya :
   - Penataan sarana dan prasarana perkotaan
   - Pengembangan permukiman

- Pembangunan industri pada zone-zone industri yang ada (infill) dan diarahkan untuk menjadi kawasan industri
- Pengembangan pertanian sawah irigasi teknis sebagai lumbung padi metropolitan Bandung
- Pengembangan industri yang mendukung pertanian (agroindustri)

4. **WP Majalaya** dengan pusat kota **Majalaya**, meliputi Kecamatan Majalaya, Ciparay, Solokanjeruk, Pacet, Kertasari, Paseh dan Ibun. Fungsi kegiatannya adalah permukiman, perdagangan, industri, dan pertanian. Arahan pemanfaatan ruangnya :
   - Pengembangan permukiman
   - Pengembangan jasa serta perdagangan grosir
   - Pengembangan industri pada zone-zone industri yang sudah ada (infill) dan diarahkan untuk menjadi kawasan industri
   - Pengembangan pertanian
5. **WP Cileunyi-Rancaekek** dengan pusat kota **Cileunyi** meliputi kecamatan Cileunyi dan Rancaekek. Fungsi kegiatannya adalah jasa, perdagangan, permukiman serta industri ramah lingkungan. Arahan pemanfaatan ruangnya adalah :
   - Pengembangan permukiman
   - Pengembangan jasa serta perdagangan grosir
   - Pengembangan industri pada zone-zone industri yang sudah ada (infill) dan diarahkan untuk menjadi kawasan industri
   - Pengembangan pertanian
6. **WP Cicalengka** dengan pusat kota **Cicalengka** meliputi Kecamatan Cicalengka, Nagreg dan Cikancung. Fungsi kegiatannya adalah Industri ramah lingkungan jasa dan perdagangan, pertanian dan permukiman. Arahan pemanfaatan ruangnya adalah :
   - Pengembangan industri pada zone-zone industri yang sudah ada (infill)
   - Pengembangan jasa serta perdagangan grosir
   - Pengembangan pertanian
   - Pengembangan permukiman
7. Wilayah WP yang karena letaknya berbatasan langsung dengan PKN Kota Bandung dan secara geografis berorientasi langsung terhadap Kota Bandung, meliputi: **Kecamatan Margahayu, Margaasih, Cilengkrang dan Cimenyan**. Arahan pemanfaatan ruangnya adalah :
   - Pengembangan Permukiman
   - Pengembangan perdagangan dan jasa
   - Pengembangan pertanian
   - Kawasan konservasi (untuk Cilengkrang dan Cimenyan)

A. Rencana Pengelolaan Kawasan Strategis

Kawasan strategis merupakan kawasan prioritas yang membutuhkan pengembangan / penanganan mendesak atau kawasan yang mempunyai potensi pengembangan yang dapat

mempunyai permasalahan yang harus segera ditangani. Kawasan prioritas yang akan dikembangkan di Kabupaten Bandung adalah :

a. Kawasan Kota Baru Tegalluar (KBT)

Kawasan ini dikembangkan sebagai kota baru pengembangan permukiman skala besar, kawasan industri, pengembangan waduk/danau buatan, kawasan jasa/perdagangan serta kawasan komersial lainnya. Pengelolaan kawasan ini mengikuti ketentuan pemanfaatan kawasan lindung dan budidaya

Rencana pengembangan KBT diarahkan melelui kerjasama pemerintah dengan konsorsium swasta atau dilakukan melalui mekanisme pengembangan secara parsial, namun dengan tetap mengacu kepada Rencana Induk, Rencana Detail Kawasan KBT yang diatur secara lebih spesifik dalam peraturan tersendiri. Dalam pengembangan KBT dapat dikembangkan Kasiba/Lisiba berdiri sendiri.

Program pengembangan:

i. Pengembangan Kawasan Tegal luar (industri, permukiman, jasa perdagangan dan pariwisata)

ii. Pembangunan waduk/danau buatan (pengendalian banjir dan penyediaan air baku)

b. Kawasan Industri Margaasih

Kawasan ini diharapkan dapat menjadi prioritas pengembangan kawasan industri di bagian barat Kabupaten Bandung dengan luas ± 500 Ha yang terletak di desa Margaasih Kecamatan Margaasih. Pada kawasan ini ditunjang oleh kegiatan lainnya yang sesuai dengan fungsi kawasan.

Program pengembangannya, pengembangan kawasan industri terpadu Margaasih (industri non polutif, permukiman, jasa perdagangan dan pariwisata)

Ketentuan teknis pemanfaatan kawasan industri adalah sebagai berikut :

i. Harus memperhatikan kelestarian lingkungan

ii. Harus dilengkapi dengan instalasi pengolahan limbah

iii. Harus memperhatkan suplai air bersih

iv. Jenis industri yang dikembangkan adalah industri yang ramah lingkungan dan memenuhi baku mutu lingkungan/nilai ambang batas yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku

v. Pengelolaan limbah industri sebaiknya dikelola secara terpadu

vi. Pembatasan pembangunan perumahan baru

vii. di kawasan peruntukjan industri

viii. Harus memiliki dokumen lingkungan (AMDAL / UPL - UKL)

ix. Memperhatikan penataan kawasan perumahan di sekitar kawasan peruntukkan industri. Pembangunan kawasan industri minimal berjarak 2 km dari permukiman dan berjarak 15-20 km dari pusat kota.

x. Persyaratan pemanfaatan air tanah dalam sesuai dengan

xi. Pola penggunaan lahan pada kawasan industri

xii. Di dalam kawasan industri Margaaasih, dimungkinkan kegiatan-kegiatan komersial lainnya antara lain jasa, perdagangan dan perumahan

c. Kawasan sekitar Stadion Olahraga Si Jalak Harupat

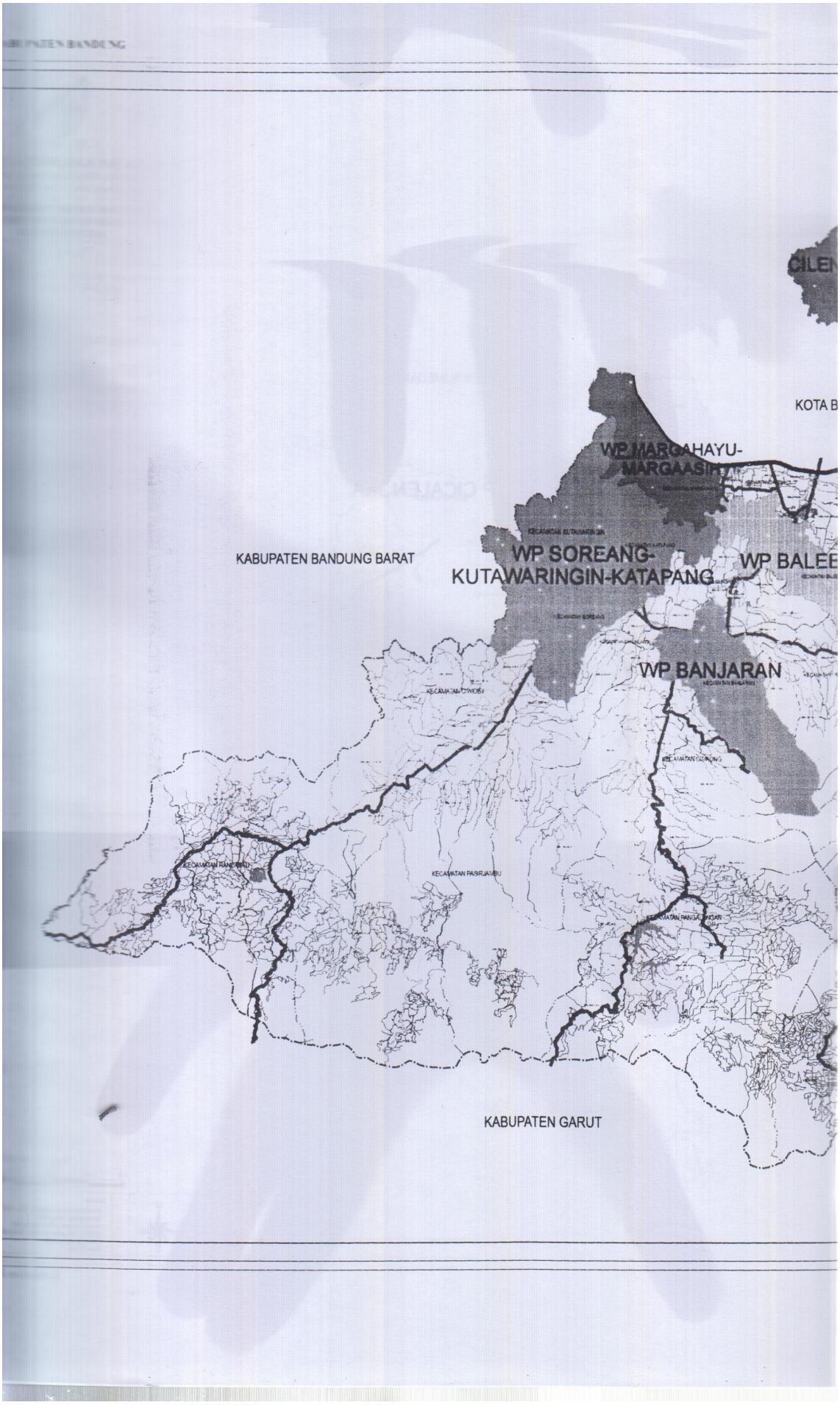
Kawasan ini merupakan kawasan khusus olah raga yang diprioritaskan penataan ruangnya dengan luas ± 740 Ha terletak di Kecamatan Katapang dan Kecamatan Kutawaringin. Kawasan ini diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan untuk pengembangan kawasan olahraga terpadu yang didukung dengan fasilitas-fasilitas lainnya antara lain jasa, perdagangan, perumahan, industri terbatas/selektif. Rencana detail pengembangan kawasan olahraga ini diatur dalam peraturan tersendiri.

Program pengembangan :

i. Pengembangan dan penataan kawasan Olah raga si Jalak Harupat

ii. Manajemen pengelola, permukiman atlet, sarana peribadatan, sarana telekomunikasi, jasa perdagangan, jasa keuangan, sarana kesehatan.

iii. Pengembangan industri non polutif (terbatas)


KOTA B
WP MARGAHAYU-
MARGAASIH
KABUPATEN BANDUNG BARAT
WP SOREANG-
KUTAWARINGIN-KATAPANG
WP BALEE
WP BANJARAN
KECAMATAN PASIRJAMBU
KABUPATEN GARUT



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.3

PETA RENCANA WILAYAH PENGEMBANGAN (WP) KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI

- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN

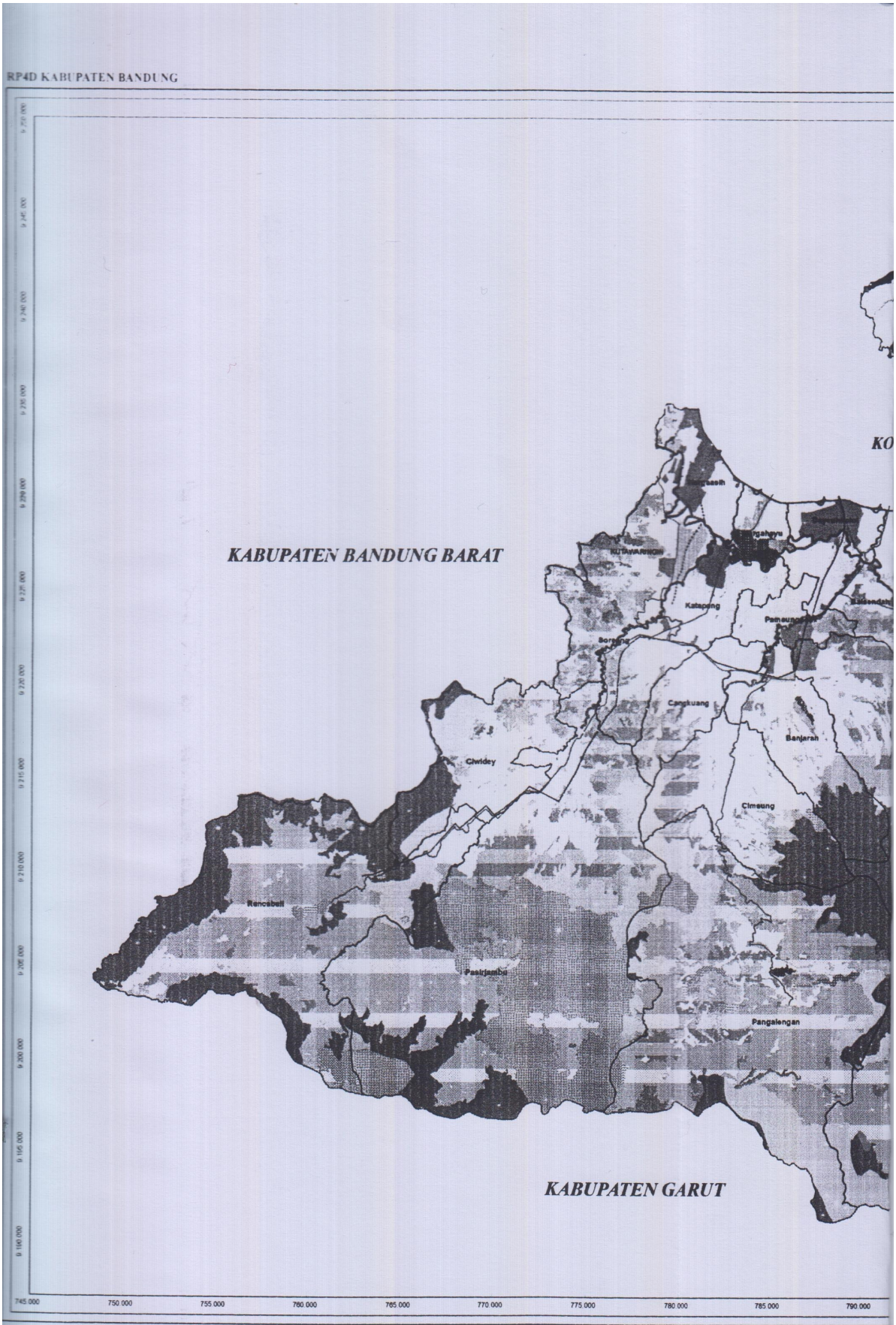
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Toll
- Jalan Kereta Api

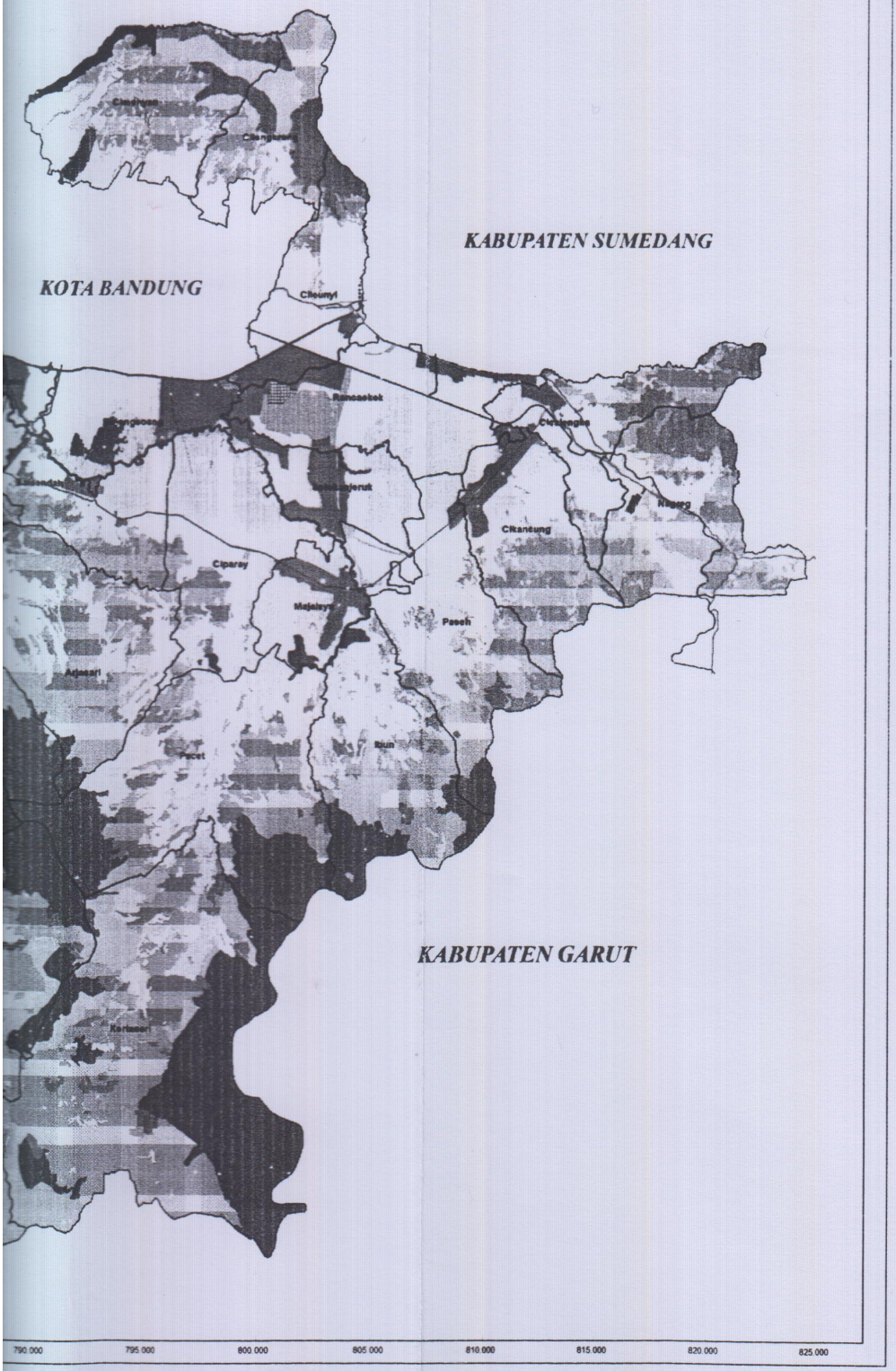
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis


KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
Cisarua
Cikalongwetan
Cipeundeuy
Ngamprah
Padalarang
Cihampelas
Batujajar
Cililin
Cipongkor
Rongga
Saguling
Cipatat
Cikalong
Cipeundeuy
Cihampelas
Cisarua
Ngamprah
Padalarang
Batujajar
Cililin
Cipongkor
Rongga
Saguling
Cipatat
Cikalong
Cihampelas
Cisarua
Ngamprah
Padalarang
Batujajar
Cililin
Cipongkor
Rongga
Saguling
Cipatat
Cikalong
Cipeundeuy



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.4

PETA POLA RUANG
KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

- Tol.shp
- Ring_road.shp
- Rencana rel.shp
- Rencana jalan tol.shp
- Rel.shp
- Radial_road.shp
- Lrt.shp
- Kolektor.shp
- Arteri.shp
- Bts_baru.shp
- Kec_pline1.shp

- AIR
- FASUM
- HUTAN PRODUKSI TETAP
- Hutan Lindung
- Hutan Produksi Terbatas
- Hutan Rakyat
- Kawasan Perikanan
- Kawasan Permukiman
- Kawasan Pertanian Lahan Basah
- Kawasan Pertanian Lahan Kering
- Kawasan Peruntukan Industri
- Kawasan Tanaman Tahunan
- PERTAMBANGAN
- Pemerintahan/Fasum
- THR
- cagar alam
- lokasi TPA
- militer
- perdagangan/jasa
- peternakan
- rth
- sempadan
- tpu
- wisata (buatan)
- wisata alam

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum/Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis

Kebijakan Pendukung RP4D

2.1.3.3 Arahan Rencana Permukiman

A. Pola Struktur Perkembangan Permukiman

Perkembangan permukiman di Kabupaten Bandung mempunyai pola yang searah dengan perkembangan struktur Jaringan jalan dengan pola sebagai berikut :

- Mengikuti Pola radial berorientasi poros jalan utama yang berorientasi pada pusat kota Bandung dengan jaringan jalan utama ke arah timur (arah Cileunyi) & ke Selatan (Kopo, Mohammad Toha) dan mengikuti Jalan lingkar (Timur-Barat) Ranca Ekek, Majalaya, Banjaran, Soreang
- Akses Wilayah selatan yang yang hanya mempunyai akses kearah utara didukung oleh jalan yang pada akhirnya bermuara pada jalan Kopo, Moh Toha) serta akses wilayah yang lemah diwilayah utara Kota Bandung (Kecamatan Cilengkrang Cimenyan) Akses wilayah utara yang lemah (Cilengkrang, Cimenyan dan dibatasi oleh wilayah Kota Bandung (menjadi terisolir)

Disamping terbentuk oleh pola struktur jaringan jalan Orientasi Pengembangan Perumahan dan Permukiman dipengaruhi keberadaan pusat perkembangan kota dan keberadaan tempat kerja

- Keberadaan tempat kerja di Wilayah Kabupaten : industri (tekstil, manufaktur) , perkantoran, perdagangan pada poros utara selatan (Kopo, Moh Toha), Poros timur (Cileunyi, Rancaekek), Poros lingkar (Rancaekek–Majalaya–Banjaran - Soreang)
- Keberadaan tempat kerja di Wilayah Kota Bandung : menciptakan penduduk Kab Bandung komuter (bekerja di Bandung tinggal di Kabupaten Bandung)
- Perkembangan pusat jasa perdagangan / komersial Kabupaten Bandung (Soreang, Banjaran, Baleendah, Majalaya)

Dipengaruhi oleh karakter geografis alamiah sebagai faktor perkembangan Perumahan dan permukiman

- Karakter alamiah keberadaan sungai Citarum & anak sungainya potensi banjir rutin sehingga wilayah hulu rusak lingkungan (penggundulan hutan), sedimentasi, wilayah hilir banjir dengan dampak yang meluas akibat pertumbuhan perumahan dan permukiman di sekitar alur sungai terutama pada Bantaran (Kecamatan Baleendah) dan intensifikasi Perumahan dan permukiman akibat perkembangan Industri, jasa perdagangan, perkantoran di wilayah potensi banjir
- Karakter wilayah Pertanian & perkebunan Pada Wilayah Selatan & Utara serta medan berbukit-bukit dengan fungsi lindung dengana perkembangan perumahan & permukiman yang terbatas atau perlu dibatasi.
- Karakter perumahan permukiman ciri perdesaan yang berbeda dengan ciri perumahan & permukiman di wilayah utaranya (mendekati Kota Bandung semakin bersifat kota) dan orientasi hunian yang lebih berorientasi makin ke Kota Bandung.

Berdasarkan pola struktur jaringan jalan, keberadaan pusat kegiatan & tempat kerja serta karakter geografis alamiah membentuk pola :

- Pertumbuhan perumahan permukiman mengikuti pola akses jalan utama dimana semakin dekat ke jalan utama semakin intensif

- Pertumbuhan dipengaruhi Kota Bandung dimana semakin mendekati kota Bandung semakin intensif
- Keberadaan diperkuat oleh keberadaan tempat kerja (pabrik, kantor), kegiatan jasa perdagangan yang dominan pada poros jalan tersebut termasuk jasa perdagangan informal
- Pola pertumbuhan perkim yang bercampur antara perumahan swadaya, perumahan formal dengan orientasi tempat kerja di Kab Bandung, Kota Bandung & Kab Bandung Barat
- Pada beberapa titik terbentuk Keberadaan perumahan kepadatan tinggi swadaya yang cendrung kumuh atau kumuh (sekitar pusat kota, sekitar pabrik/industri)
- Perumahan permukiman dengan ciri perdesaan & perkotaan denga karakter penanganan yang berbeda karena permasalahan berbeda
- Karakter perumahan permukiman rawan bencana (banjir) pada bantaran Sungai Citarum dan anak anak sungainya dan rawan longsor pada daerah berbukit atau lahan lahan kritis.

B Rencana Permukiman Berdasarkan RTRW

Secara spasial pola pemanfaatan ruang kawasan permukiman mengarah pada bagian wilayah barat-timur, sementara ke arah utara dibatasi oleh kawasan resapan air (konservasi potensial dangat tinggi) dan ke selatan dibatasi hanya bersifat linier sepanjang jalan utama yang menghubungkan Kota Bandung dengan Ciwidey, serta dengan Pangalengan.

Kawasan permukiman di Kabupaten Bandung terdiri dari kawasan permukiman perkotaan yang termasuk dalam pengembangan kawasan budidaya perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan yang terintegrasi dengan kawasan budidaya perdesaan.

Kawasan Permukiman perkotaan di Kabupaten Bandung per kecamatan dibagi dalam 4 (empat) kategori berdasarkan jumlah penduduk. Klasifikasi permukiman tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Perkotaan di Kabupaten Bandung Tahun 2027

NO	KAWASAN PERKOTAAN	LUAS WILAYAH	LUAS PERMUKIMAN	PRESENTASE (%)
1	Soreang / Katapang	2.688,06	2112.07	78.57
2	Ciwidey/Pasir Jambu	1.846,09	1060.9	57.47
3	Banjaran	1.837,56	840.75	45.75
4	Ciparay	1.606,45	785.45	48.89
5	Majalaya	3.448,69	1367.83	39.66
6	Baleendah/DayeuhKolot/ Bojongsoang	4.472,05	2647.51	59.81
7	Cileunyi/Rancaekek	3.170,83	2708.14	85.41
8	Cicalengka	1.248,47	816,38	65.39
9	Pangalengan	984,90	468,66	47.58
10	Margahyu/Margaasih	2.888,84	1365,53	47.27
	TOTAL	24.191,94	14200,22	58.7

Sumber :RTRW Kabupaten Bandung, Tahun 2006

Sedangkan pengembangan kawasan permukiman perdesaan yang luasnya **sebagian kecil** dari kawasan budidaya perdesaan:

1. Kawasan pertanian: tanaman tahunan (40.583,31 ha), pertanian lahan basah (padi sawah) 33.780,91 ha, pertanian lahan kering (11.735,67 ha), perikanan (743,96 ha), peternakan (107,27 ha)
2. Kawasan Pariwisata: pariwisata alam, pariwisata budaya, pariwisata agrp, pariwisata terpadu olahraga.

Rencana pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung hingga tahun 2027 seluas ± 31.058,69 Ha (17,62%) dari luas total wilayah Kabupaten Bandung. Dari keseluruhan luas kawasan permukiman tersebut, diarahkan untuk pengembangan permukiman untuk kawasan perkotaan seluas 14.236,60 Ha dan pengembangan permukiman di luar kawasan perkotaan seluas 19.968,68 Ha. Pengembangan permukiman di kawasan perkotaan diarahkan untuk perumahan terorganisir, sedangkan pengembangan permukiman di luar kawasan perkotaan diarahkan untuk permukiman yang tumbuh alami, namun dalam pengembangannya dibatasi sesuai dengan fungsi ruangnya/KWT (Koefisien Wilayah Terbangun) disesuaikan dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan).

Pengendalian pemanfaatan kawasan budidaya non *pertanian/kawasan perkotaan dilakukan sesuai pembagian* wilayah pengembangan yang pada dasarnya akan memberi arahan pengembangan/pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi utamanya masing-masing.

Ketentuan Pemanfaatan Ruang Kawasan Permukiman

Fungsi Kawasan	Pemanfataan Ruang	Pengendalian Pemanfaatan Ruang
Permukiman	***Permukiman Perkotaan***	o *Dapat dibangun fasilitas yang dapat* menunjang fungsi perkotaan o Dapat dibangun akomodasi pariwisata perkotaan serta sarana sosial ekonomi sesuai kebutuhan o Pemanfaatan air tanah dalam/sumur bor harus dikendalikan secara ketat sesuai peraturan yang berlaku o Sistem Prasarana Drainase : - Koefisien pengaliran permukaan (run off) melalui pembuatan sumur resapan kolam retensi serta Ruang Terbuka Hijau (RTH) - Harus mempertimbangkan badan sungai yang ada sebagai saluran penerima - Perhitungan drainase berdasarkan banjir 10 tahunan o Air Bersih - Pengambilan air baku diutamakan dari air permukaan - Pembuatan sumur resapan terutama pada tanah yang stabil dan mempunyai daya serap tinggi - Perhitungan kebutuhan air bersih rata-rata 120 liter/orang/hari o Lahan Terbangun dibatasi disesuaikan dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan
	Permukiman perdesaan	o Dapat dibangun fasilitas yang dapat menunjang fungsi perdesaan o Diperkenankan adanya : ➢ Bangunan yang menunjang fungsi kegiatan kawasan/kegiatan utama untuk kepentingan umum ➢ Jalan sesuai kebutuhan ➢ Permukiman perdesaan dan pariwisata/agrowisata o Lahan terbangun dibatasi berdasarkan daya dukung dan daya tampung lingkungan berdasarkan kajian detil (permukiman kepadatan rendah)

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung, Tahun 2007

Rencana strategis pengembangan perumahan dan permukiman daerah di Kabupaten Bandung meliputi :

a. Pembangunan dan Perbaikan perumahan diupayakan lebih ditingkatkan dan diperluas sehingga makin merata dengan senantiasa memperhatikan rencana pengembangan dan keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya

b. Diarahkan pengembangan perumahan vertikal pada kawasan-kawasan dengan penduduk padat, untuk tetap menjaga keseimbangannya dengan ruang terbuka hijau terutama pada daerah-daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Bandung.

Pengembangan kawasan perumahan diarahkan untuk :

- Membatasi pengembangan kawasan perumahan di bagian Utara dan Selatan yang berfungsi lindung. Pembatasan dalam hal luas lahan perumahan, maupun besaran KDB dan KLB pada setiap kavling rumah
- Membatasi proposi kawasan perumahan maksimum 60 % dari luas lahan yang sesuai untuk perumahan,
- Mengembangkan perumahan secara vertikal di kawasan padat penduduk diantaranya Margahayu, Margaasih, Dayeuh Kolot dan Bojongsoang serta kecamatan-kecamatan lain yang padat penduduk, meliputi rumah susun 4 lantai, apartemen 8 lantai dan apartemen lebih dari 8 lantai
- Revitalisasi kawasan permukiman kumuh, dan diarahkan untuk dikembangkan menjadi rumah susun sederhana

2.1.4 Program Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman yang ada

Beberapa program pengembangan perumahan dan permukiman dalam RTRW Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut :

- Pengembangan Rusunawa di kawasan perkotaan
- Pengembangan Rusunami di kawasan perkotaan
- Pengembangan perumahan berbasis kawasan (Kasiba/Lisiba) di Kawasan perkotaan
- Penataan Kawasan permukiman Kumuh di kawasan perkotaan
- Pembentukan kelembagaan pengelolaan perumahan di kabupaten Bandung
- Pengembangan dan pembangunan TPU tersebar di Kabupaten Bandung
- Pengembangan kemitraan dengan pihak swasta atau masyarakat dalam pembangunan TPU dan TPBU tersebar di Kabupaten Bandung
- Pengembangan dan Pembangunan Ruang Terbuka Hijau di kawasan perkotaan

2.2 Profil Penyediaan Perumahan dan Permukiman

Jumlah rumah di Kabupaten Bandung adalah 706.851 unit yang terdistribusi hampir merata keseluruh wilayah Kabupaten Bandung yang terdapat perbedaan yang cukup mencolok antara satu kecamatan dengan kecamatan lainnya. Jumlah yang cukup besar berada pada wilayah-wilayah pinggiran yang berbatasan dengan Kota Bandung seperti: Kecamatan Baleendah, Soreang, Rancaekek dan Cileunyi. Hal ini disebabkan pola *commuter* masyarakat yang bekerja di Kota Bandung lebih memilih tinggal disekitar pinggiran kota mengingat harga lahan yang sudah sangat mahal di Kota Bandung.

Untuk wilayah Kecamatan Pangalengan jumlah rumah relatif tinggi dibandingkan wilayah lainnya, hal ini disebabkan fenomena industri hasil pertanian (susu) disekitar wilayah ini yang menyerap cukup banyak tenaga kerja dan pemukim yang menggantungkan hidupnya pada industri hasil pertanian.

Tabel 2.3. Stok Perumahan di Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	JUMLAH RUMAH
1	CIWIDEY	18,731
2	RANCA BALI	13,198
3	PASIRJAMBU	19,778
4	CIMAUNG	17,764
5	PANGALENGAN	35,193
6	KERTASARI	16,457
7	PACET	23,849
8	IBUN	18,454
9	PASEH	26,694
10	CIKANCUNG	19,103
11	CICALENGKA	23,537
12	NAGREG	11,067
13	RANCAEKEK	36,466
14	MAJALAYA	37,015
15	SOLOKAN JERUK	17,324
16	CIPARAY	33,060
17	BALEENDAH	43,122
18	ARJASARI	21,651
19	BANJARAN	24,238
20	CANGKUANG	14,666
21	PAMEUNGPEUK	14,595
22	KATAPANG	29,007
23	SOREANG	17,855
24	MARGAASIH	23,251
25	MARGAHAYU	25,220
26	DAYEUHKOLOT	22,743
27	BOJONGSOANG	20,887
28	CILEUNYI	31,491
29	CILENGKRANG	10,629
30	CIMENYAN	21,951
31	KUTAWARINGIN	17,855
	KABUPATEN BANDUNG	706,851

Sumber: BKKBN, 2007

2.2.1 Kepadatan Rumah

Kepadatan jiwa dalam bangunan rumah dapat dihitung berdasarkan jumlah penduduk yang terdapat di suatu kecamatan dibagi dengan banyaknya rumah di wilayah tersebut. Kepadatan jiwa dalam rumah di Kabupaten Bandung berkisar antara 3-4 jiwa dalam satu rumah.

Kepadatan bangunan rumah memperlihatkan jumlah unit rumah yang terdapat dalam suatu kawasan perumahan tersebut. Kepadatan bangunan adalah kepadatan bangunan dalam suatu kecamatan yang dapat dihitung dengan membagi jumlah bangunan rumah dengan luas wilayah kecamatan tersebut. Wilayah yang paling padat bangunannya tersebar di sekitar kawsan industri, pinggiran Kota Bandung dan wilayah perkotaan, seperti Majalaya, Katapang, Baleendah, Margaasih, Margahayu dan Dayeuh Kolot. Sedangkan wilayah yang paling jarang bangunannya adalah wilayah perdesaan di Rancabali dan Cilengkrang yang masih relatif kurang padat. Kepadatan bangunan rumah di Kabupaten Bandung dapat dilihat pada tabel berikut dibawah ini.

Tabel 2.4. Kepadatan Rumah di Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	JUMLAH RUMAH	JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN JIWA DALAM RUMAH	LUAS WILAYAH (KM2)	KEPADATAN BANGUNAN
1	CIWIDEY	18,731	65,593	4	49.84	376
2	RANCA BALI	13,198	44,930	3	147.00	90
3	PASIRJAMBU	19,778	73,622	4	239.49	83
4	CIMAUNG	17,764	65,059	4	55.00	323
5	PANGALENGAN	35,193	125,178	4	195.42	180
6	KERTASARI	16,457	59,556	4	152.07	108
7	PACET	23,849	91,199	4	91.94	259
8	IBUN	18,454	67,270	4	54.57	338
9	PASEH	26,694	107,598	4	58.25	458
10	CIKANCUNG	19,103	67,347	4	40.53	471
11	CICALENGKA	23,537	89,860	4	35.66	660
12	NAGREG	11,067	41,273	4	48.59	228
13	RANCAEKEK	36,466	133,417	4	45.30	805
14	MAJALAYA	37,015	136,443	4	25.36	1,460
15	SOLOKAN JERUK	17,324	67,870	4	24.01	722
16	CIPARAY	33,060	135,065	4	46.18	716
17	BALEENDAH	43,122	165,191	4	41.82	1,031
18	ARJASARI	21,651	79,092	4	64.98	333
19	BANJARAN	24,238	94,544	4	67.53	359
20	CANGKUANG	14,666	50,250	3		
21	PAMEUNGPEUK	14,595	59,310	4	14.62	998
22	KATAPANG	29,007	111,308	4	21.16	1,371
23	SOREANG	35,710	137,948	4	67.37	530

24	MARGAASIH	23,251	98,899	4	17.97	1,294
25	MARGAHAYU	25,220	96,452	4	10.54	2,393
26	DAYEUHKOLOT	22,743	97,383	4	11.03	2,062
27	BOJONGSOANG	20,887	72,984	3	27.34	764
28	CILEUNYI	31,491	113,722	4	31.58	997
29	CILENGKRANG	10,629	35,336	3	29.91	355
30	CIMENYAN	21,951	83,748	4	52.87	415
	KABUPATEN BANDUNG	**706,851**	**2,667,447**	**4**	**1,767.93**	**400**

Sumber: BKKBN, 2007 dan Podes, 2005

2.2.2 Kondisi Fisik Rumah

Kondisi fisik rumah merupakan karakteristik fisik konstruksi dari atap bangunan, dinding bangunan rumah, dan lantai bangunan. Dari jenis atap rumah terdapat sekitar 1,3% beratap beton, 98,1% beratap genteng, 0,1% beratap sirap, 0,3% beratap seng dan 0,3% beratap asbes. Bila diuraikan menurut wilayah perkotaan dan perdesaan, rumah dengan atap genteng juga sangat mendominasi yaitu: 98,1% (lihat tabel).

Tabel 2.5. Kondisi Rumah di Kabupaten Bandung berdasarkan Jenis Atapnya

	JENIS ATAP					
	Beton	**Genteng**	**Sirap**	**Seng**	**Asbes**	**Total**
PERKOTAAN	13	816	0	0	3	832
	1.60%	98.10%	0%	0%	0.40%	100%
	72.20%	59.10%	0%	0%	75%	59.10%
	0.90%	58%	0%	0%	0.20%	59.10%
PERDESAAN	5.00%	565	1	4	1	576
	90.00%	98.10%	0.20%	0.70%	0.20%	100%
	27.80%	40.90%	100%	100%	25%	40.90%
	40.00%	40.10%	0.10%	0.3	0.10%	40.90%
TOTAL	18	1381	1	4	4	1408
	1.30%	98.10%	0.10%	0.30%	0.30%	100%
	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%
	1.30%	98.10%	0.10%	0.30%	0.30%	100%

Sumber: Analisis Susenas, 2007

Untuk jenis dinding yang digunakan sekitar 67,3% berdinding tembok, 8,5% berdinding kayu, 23,9% berdinding bambu dan 0,45% berdinding lainnya. Demikian juga polanya apabila jenis dinding diuraikan menurut wilayah perkotaan dan perdesaan. Namun, persentase antara jenis dinding tembok (50,2%) dan bambu (34,9%) hampir mendekati untuk wilayah perdesaan. Untuk lebih jelasnya mengenai data tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.6. Rumah di Kabupaten Bandung berdasarkan Jenis Dinding

	JENIS DINDING				
	Tembok	Kayu	Bambu	Lainnya	Total
PERKOTAAN	659	38	135	0	832
	79.20%	4.60%	16%	0%	100%
	69.50%	31.90%	40%	0%	59.10%
	46.80%	3%	10%	0%	59.10%
PERDESAAN	289	81	201	5	576
	50.20%	14.10%	34.90%	0.90%	100%
	30.50%	68.10%	60%	100%	40.90%
	20.50%	5.80%	14.30%	0.4%	40.90%
TOTAL	948	119	336	5	1408
	67.30%	8.50%	23.90%	0.40%	100%
	100.00%	100%	100%	100%	100%
	67.30%	8.50%	23.90%	40.00%	100%

Sumber: Analisis Susenas, 2007

Kondisi fisik rumah berdasarkan jenis lantainya untuk wilayah perkotaan dan perdesaan dan agregat wilayah Kabupaten Bandung didominasi oleh jenis lantai bukan tanah sekitar 98%.

Tabel 2.7 Rumah di Kabupaten Bandung berdasarkan Jenis Lantainya

	JENIS LANTAI		
	Bukan Tanah	Tanah	Total
PERKOTAAN	818	14	832
	98.30%	1.70%	100%
	59.10%	60.90%	59.10%
	58.10%	1%	59.10%
PERDESAAN	567	9	576
	98.40%	1.60%	100%
	40.90%	39.10%	40,90%
	40.90%	0.60%	40,90%
TOTAL	1385	23	1408
	98.40%	1.60%	100%
	100%	100%	100%
	98.40%	1.60%	100%

Sumber: Analisis Susenas, 2007

2.2.3 Kepemilikan Lahan dan Bangunan Rumah

Status kepemilikan rumah berhubungan dengan kondisi kesejahteraan penduduk, karena pada kenyataanya tidak semua keluarga yang menempati rumah tersebut memiliki rumah itu. Kepemilikan rumah di Kabupaten Bandung diuraikan sebagai berikut:

- Wilayah Perkotaan rumah lebih banyak dimiliki sendiri (75,4%) dibandingkan dengan status lainnya, seperti: kontrak (3,5%), sewa (7,7%), bebas sewa (2,2%), rumah dinas (0,2%), rumah orang tua (10,8%) dan lainnya (0,2%).
- Wilayah Perdesaan rumah juga lebih banyak dimiliki sendiri (82,1%) dibandingkan dengan status lainnya, seperti: kontrak (1%), sewa (9%), bebas sewa (2,3%), rumah dinas (4,5%), rumah orang tua (9,2%).

Untuk wilayah Kabupaten Bandung seluruhnya kepemilikan rumah sendiri juga cukup mendominasi (78,1%) kemudian diikuti kontrak (2,5%), sewa (4,9%), bebas sewa (2,2%), rumah dinas (2%), rumah orang tua (10,2%) dan lainnya (0,1%).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut di bawah ini.

Tabel 2.8. Rumah di Kabupaten Bandung berdasarkan Status Penguasaan Bangunan

	KEPEMILIKAN							
	Milik Sendiri	Kontrak	Sewa	Bebas Sewa	Dinas	Rumah Orang Tua	Lainnya	Total
PERKOTAAN	627	816	0	18	2	90	2	832
	75.40%	3.50%	7.7%	2.2%	0.20%	10.8%	0.20%	100.0%
	57.00%	82.90%	92.8%	58.1%	7%	62.90%	100.00%	59.1
	44.50%	2.1%	4.5%	1.3%	10.00%	6.40%	0.10%	59.10%
PERDESAAN	473	6	5	13	26	53	0	576
	82.10%	1.00%	0.90%	2.30%	4.50%	9%	0.00%	100.00%
	43.00%	17.10%	7.2%	41.9%	93%	37.10%	0.00%	40.90%
	33.60%	0.4%	0.40%	0.90%	1.80%	3.80%	0.00%	40.90%
TOTAL	1100	35	69	31	28	143	2	1408.00%
	78.10%	2.50%	4.90%	2.20%	2.00%	10.2%	0.10%	100.00%
	100.00%	100%	100%	100%	100%	100.0%	100.00%	100.00%
	78.10%	2.50%	4.90%	2.20%	2.00%	10.2%	0.10%	100.00%

Sumber: Analisis Susenas, 2007

2.2.4 Sebaran Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Bandung

2.2.4.1 Perumahan Swadaya

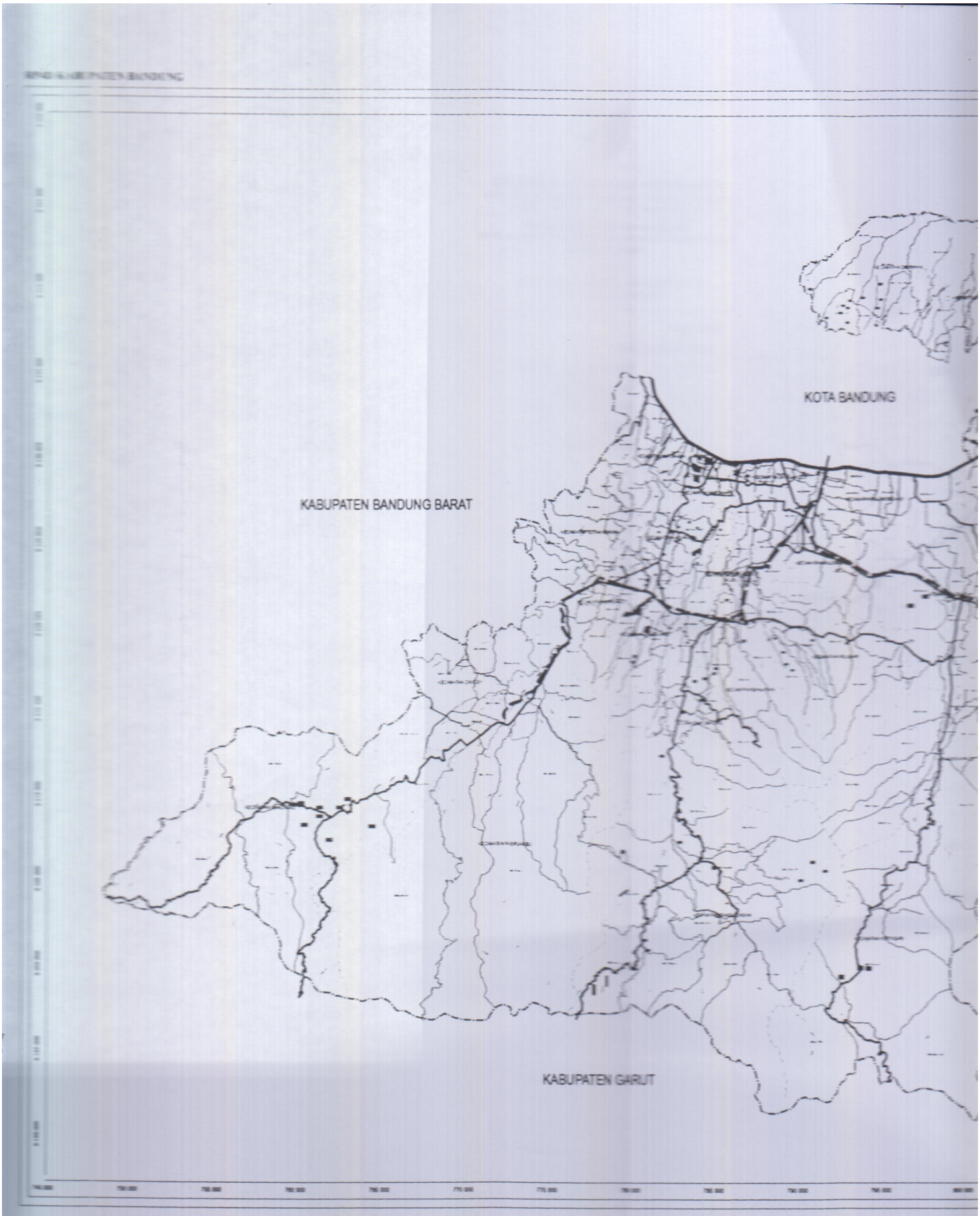
Perumahan swadaya merupakan perumahan yang diusahakan sendiri pengadaannya oleh masyarakat. Sebaran Perumahan swadaya di Kabupaten Bandung tidak terpola dan tersebar di beberapa kawasan. Perumahan swadaya cenderung tidak teratur dan tidak terencana sehingga perlu adanya pengaturan terhadap alokasi dan besaran permukiman yang diarahkan untuk pengadaan perumahan swadaya.

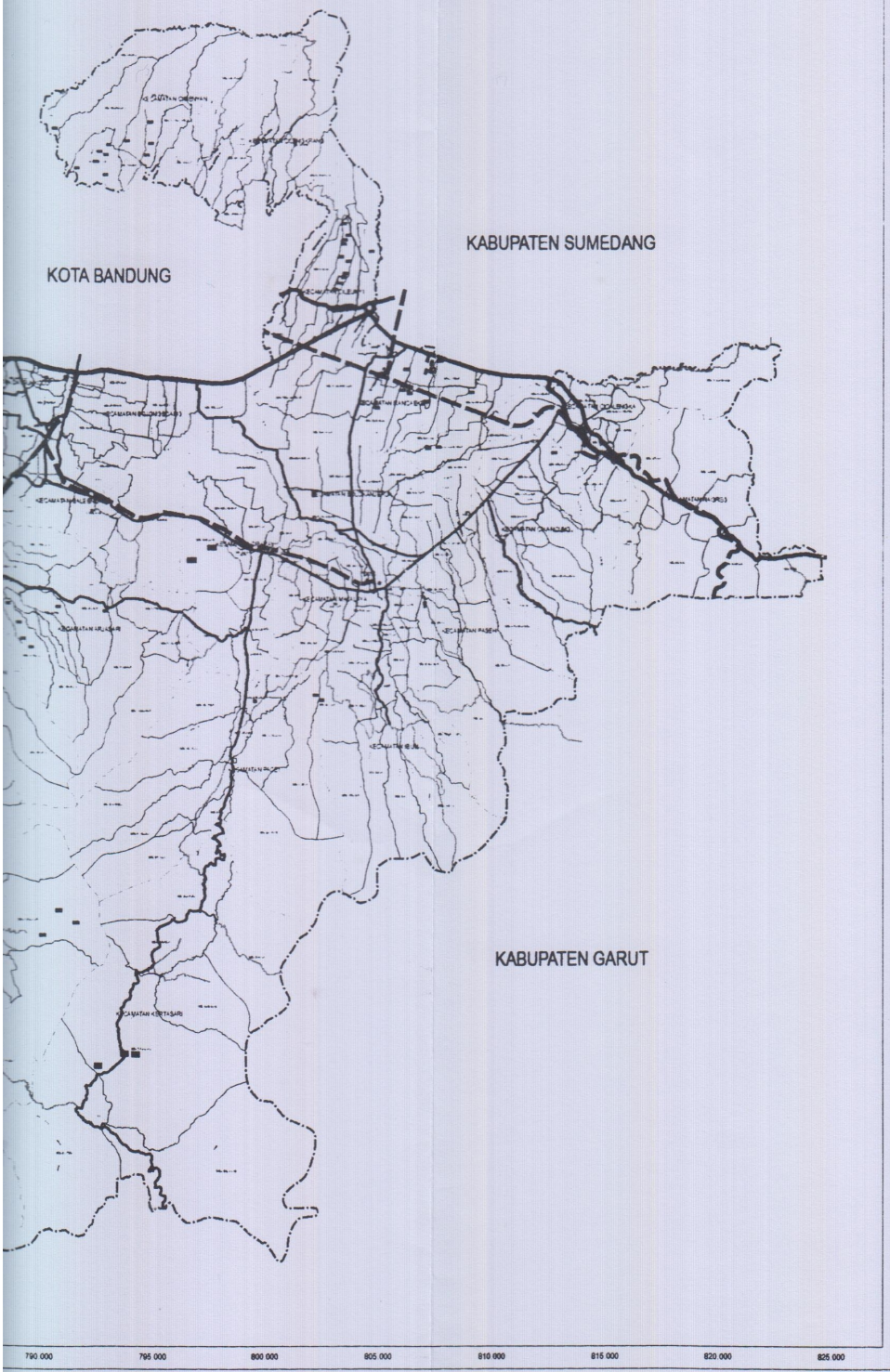
Perumahan swadaya pada dasarnya seluruh perumahan yang ada di Kabupaten Bandung yang bukan dikatagorikan sebagai perumahan yang dibangun oleh developer dengan ciri perkembangan yang organik alamiah dengan kualitas yang memenuhi syarat sampai pada perumahan sub standar dalam bentuk perumahan kumuh.

Kategori penghuni perumahan swadaya meliputi MBR dan Non MBR dan tersebar luas di wilayah perkotaan & perdesaan sebagaimana terlihat pada peta.

Namun dalam program perumahan oleh pemerintah, program perumahan swadaya dikonotasikan pada upaya peningkatan kualitas lingkungan, rumah sub standar melalui pendekatan pemberdayaan masyarakat terutama di wilayah perdesaan.

Berikut beberapa program perumahan swadaya yang ada di Kabupaten Bandung yang telah mendapat stimulan dari pemerintah pusat dengan pengelolaan melalui KSM setempat, berikut sebarannya :


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.7

PETA SEBARAN PERUMAHAN FORMAL
KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI
- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Tol!
- Jalan Kereta Api

Perumahan Formal/Developer

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
-Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
-Bakosurtanal, Tahun 1999
-Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
-BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
-PTPN VIII, Tahun 1998
-Hasil Analisis

2.2.4.2 Perumahan Swadaya Kumuh & Tidak Layak Huni Kabupaten Bandung

Identifikasi dan inventarisasi perumahan dan permukiman dalam penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) Kabupaten Bandung, meliputi perumahan permukiman yang bermasalah dan diprioritaskan untuk ditangani. Berikut keberadaa perumahan kumuh tidak layak huni pada seluruh desa di Kabupaten Bandung yang dapat dilihat pada tabel dan peta sebarannya.

Tabel. 2.10. Perumahan Kumuh dan Tidak Layak Huni Kabupaten Bandung, Tahun 2008

KECAMATAN	UNIT RUMAH
1. ARJASARI	2,657
2. IBUN	4,163
3. MAJALAYA	3,395
4. PACET	5,949
5. BALEENDAH	3,339
6. DAYEUH KOLOT	1,365
7. CIPARAY	1,550
8. CIWIDEY	1,577
9. CICALENGKA	5,177
10. CIMENYAN	1,322
11. CIKANCUNG	3,965
12. PASEH	4,706
13. BANJARAN	4,808
14. CANGKUANG	4,211
15. KATAPANG	236
16. NAGREG	2,685
17. CILENGKRANG	983
18. RANCABALI	858
19. SOLOKAN JERUK	1,264
20. RANCAEKEK	2,600
21. BOJONGSOANG	1,175
22. SOREANG	261
23. PASIRJAMBU	2,032
24. KUTAWARINGIN	1,143
25. PANGALENGAN	531
26. KERTASARI	-
27. CIMAUNG	200
28. CILEUNYI	2,183
29. MARGAHAYU	4,317
30. PAMEUNGPEUK	2,089
31. MARGAASIH	-
KABUPATEN BANDUNG	70,741

Sumber: Hasil survei primer Tahun 2008

Sedangkan perumahan yang berdiri pada kawasan ilegal di Kabupaten Bandung mencapai 3.870 unit rumah dengan sebaran sebagai berikut:

Tabel 2.11. Sebaran Rumah Swadaya pada Kawasan Ilegal di Kabupaten Bandung

NO	DESA/ KECAMATAN	UNIT RUMAH
1	KEC. SOREANG	215
2	KEC. KATAPANG	22
3	KEC. CIMENYAN	320
4	KEC. BALEENDAH	840
5	KEC. MAJALAYA	260
6	KEC. BANJARAN	160
7	KEC. DAYEUHKOLOT	320
8	KEC. CIPARAY	330
9	KEC. PASIRJAMBU	99
10	KEC. BOJONGSOANG	50
11	KEC. CANGKUANG	640
12	KEC. ARJASARI	117
13	KEC. PAMEUNGPEUK	497
	KABUPATEN BANDUNG	3,870

Sumber: Hasil Survei Primer, 2008

2.2.4.3 Perumahan pada Kawasan Rawan Bencana

Perumahan pada kawasan rawan bencana di Kabupaten Bandung terdiri dari: perumahan pada kawasan rawan bencana banjir dan DAS dan perumahan pada kawasan rawan bencana longsor.

Perumahan pada kawasan rawan bencana banjir mencapai 21.135 unit rumah (lihat tabel):

Tabel.2.12. Perumahan pada Kawasan Rawan Bencana Banjir di Kabupaten Bandung

NO	DESA/ KECAMATAN	UNIT RUMAH
1	KEC. KATAPANG	182
2	KEC. MARGAHAYU	47
3	KEC. CILEUNYI	525
4	KEC. BALEENDAH	3,315
5	KEC. RANCAEKEK	4,436
6	KEC. DAYEUHKOLOT	694
7	KEC. CIPARAY	17
8	KEC. BANJARAN	3,227
9	KEC. BOJONGSOANG	359
10	KEC. CICALENGKA	824
11	KEC. CANGKUANG	1,305
12	KEC. ARJASARI	105
13	KEC. SOLOKANJERUK	1,144
14	KEC. PAMEUNGPEUK	3,660
15	KEC. PASEH	1,295
	KABUPATEN BANDUNG	21,135

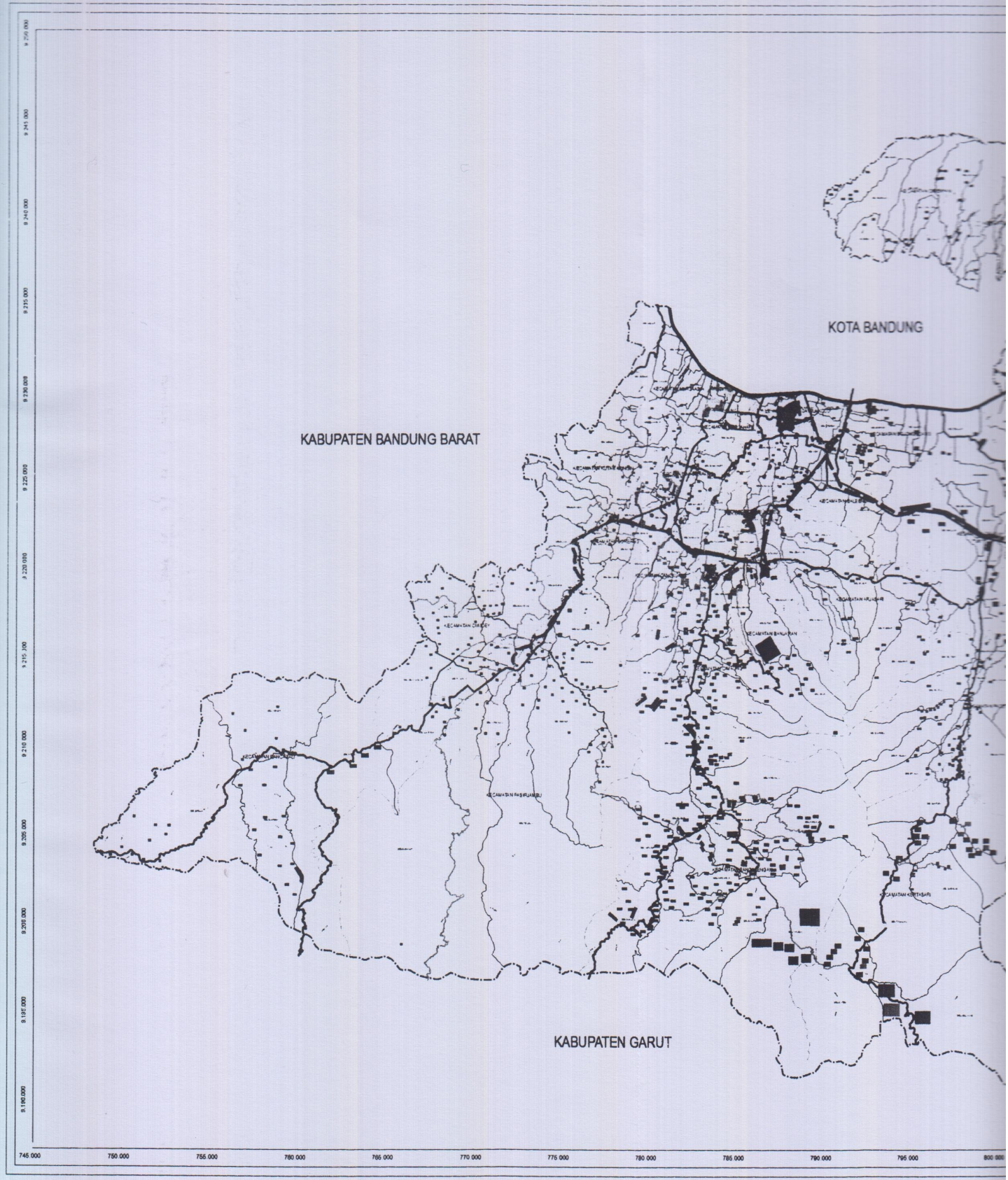
Sedangkan perumahan pada kawasan rawan bencana tanah longsor mencapai 7.219 rumah yang penyebarannya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

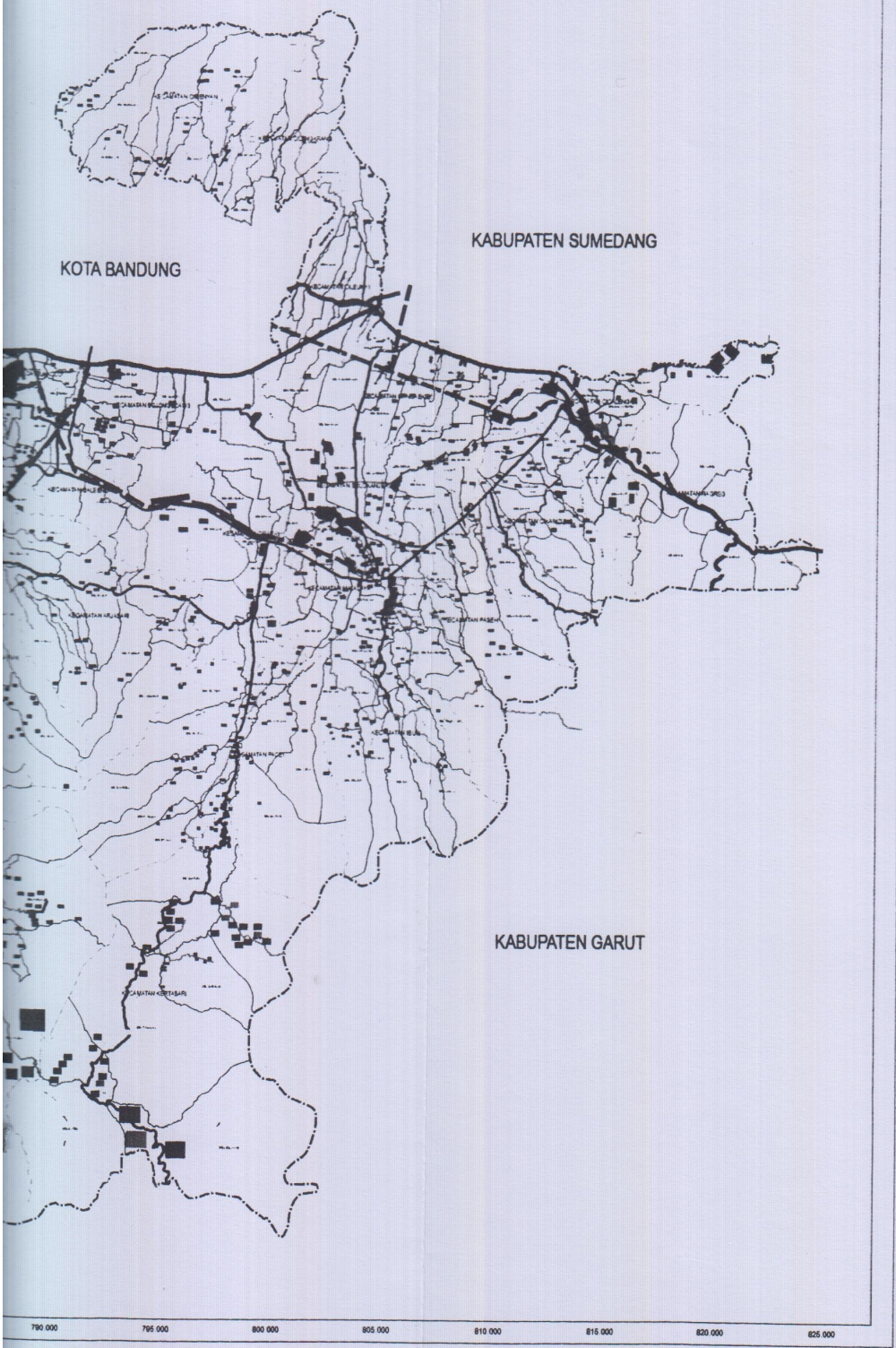
Tabel.2.13. Perumahan pada Kawasan Rawan Bencana Tanah Longsor di Kabupaten Bandung

NO	DESA/ KECAMATAN	UNIT RUMAH
1	KEC. KUTAWARINGIN	75
2	KEC. SOREANG	35
3	KEC.CIMENYAN	1,367
4	KEC. CILEUNYI	556
5	KEC. BALEENDAH	7
6	KEC. DAYEUHKOLOT	10
7	KEC. PASIRJAMBU	94
8	KEC. CIWIDEY	30
9	KEC. CICALENGKA	500
10	KEC. PANGALENGAN	210
11	KEC. ARJASARI	568
12	KEC. CIKANCUNG	1,855
13	KEC. IBUN	670
14	KEC. PAMEUNGPEUK	802
15	KEC. CIMAUNG	147
16	KEC. KERTASARI	133
17	KEC. PASEH	160
	KABUPATEN BANDUNG	7,219

Sumber: Hasil Survei Primer, 2008

RP4D KABUPATEN BANDUNG





PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.6

PETA SEBARAN PERUMAHAN KUMUH
KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI
- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Toll
- Jalan Kereta Api

- Perumahan Kumuh
- Perumahan Rawan Longsor
- Perumahan Rawan Banjir
- Perumahan Formal/Developer
- Daerah Rawan Bencana
- Perumahan Kumuh Ilegal
- Perumahan Swadaya/RTLH

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis

2.2.4.3 Perumahan Formal

Perumahan Formal adalah perumahan yang dibangun oleh developer atau pemerintah yang cenderung merupakan perumahan yang teratur karena hasil perencanaan. Dengan kata lain, kawasan pemukiman perumahan formal umumnya telah memenuhi syarat kualitas baik rumah, lingkungan dan infrastrukturnya. Pembangunan permukiman ini difasilitasi oleh pemerintah melalui pemberian ijin pemanfataan lahan dan pembangunan, serta dieksekusi oleh pemerintah itu sendiri maupun oleh pengembang (*developer*), dengan memenuhi ketentuan arahan tata ruang dan dengan konsep penataan lingkungan yang teratur. Kawasan permukiman ini telah dilengkapi dengan fasilitas yang baik, dirancang dengan arsitektur yang tertata dengan baik, serta memiliki akses yang cukup mudah ke sarana dan prasarana yang ada. Perumahan ini terdiri dari tiga bagian, yaitu: perumahan developer/ pemerintah yang membangun rumah horisontal, perumahan developer/ pemerintah yang membangun rumah vertikal (rusun) dan penyiapan pembangunan perumahan dengan dukunganpenyiapan lahan& infrastruktur dalam skala besar (kasiba dan lisiba).

Profil perumahan horisontal yang dibangun oleh developer swasta dapat dilihat pada tabel beikut.

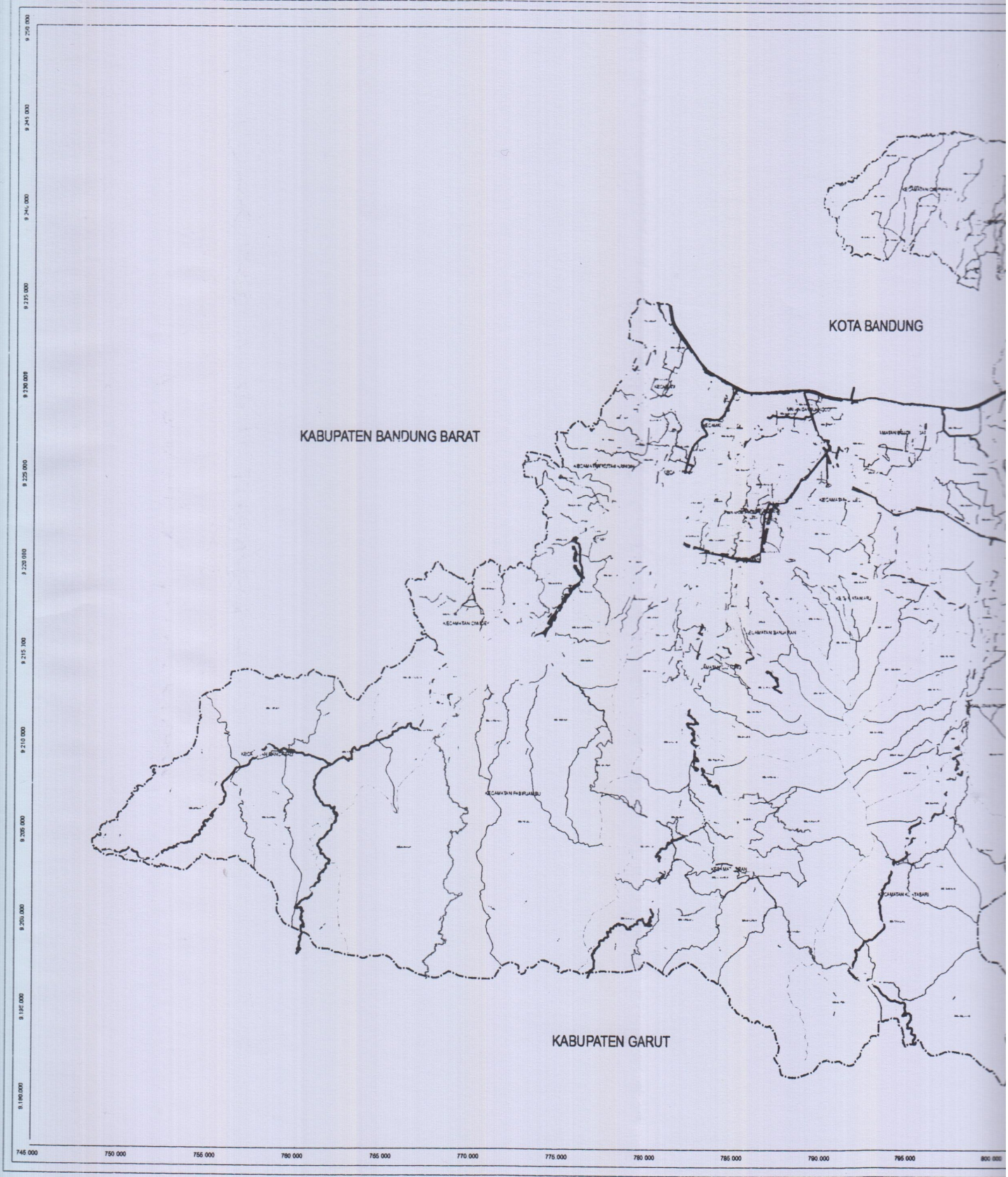
Tabel 2.14. Sebaran Perumahan Developer/ Pemerintah di Kabupaten Bandung

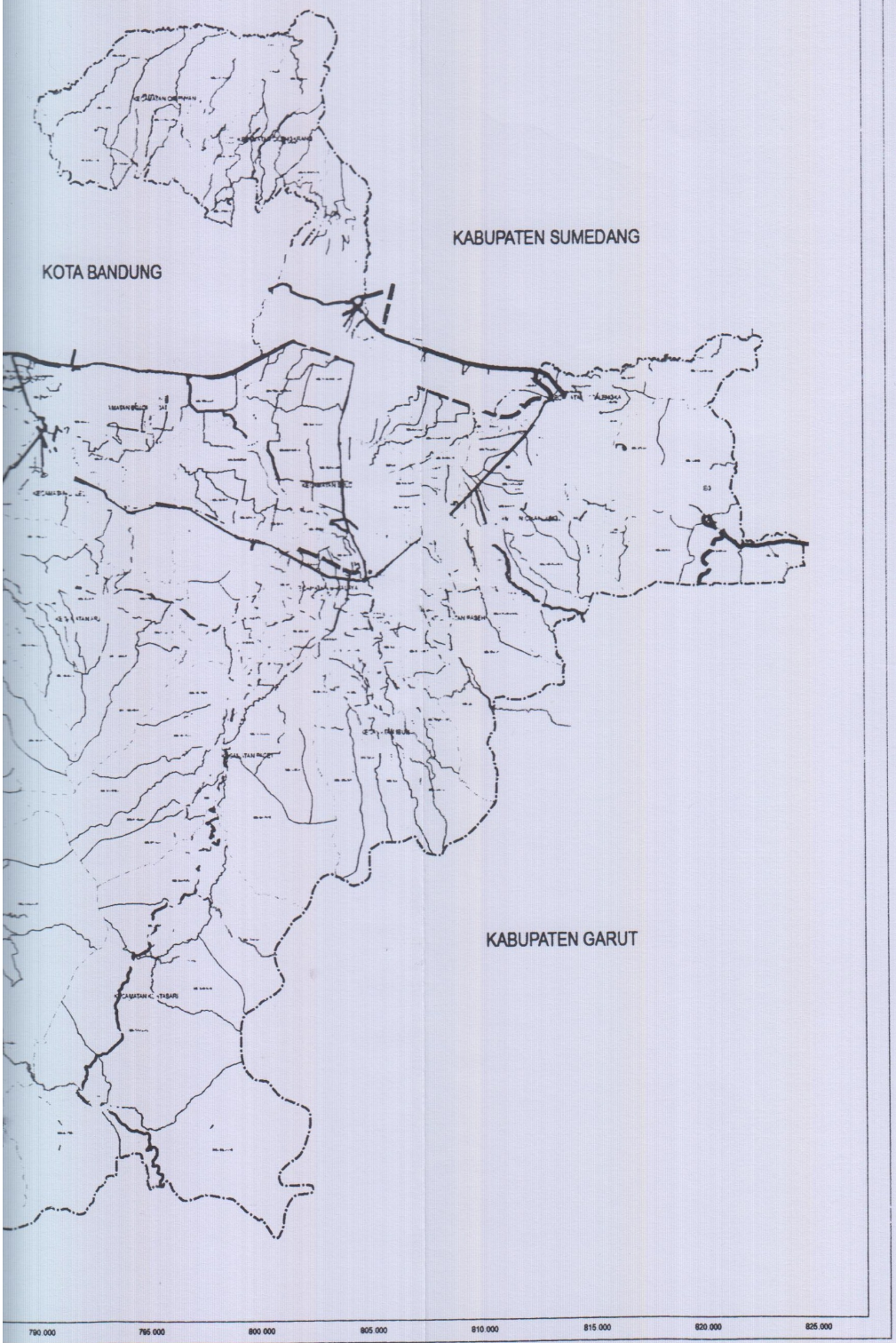
No.	Kecamatan	Nama Perumahan	Nama Pengembang	Jumlah Unit Terbangun
1	Nagreg	Puri Adi Prima	PT. Adiprawira Gita Persada	105
2	Cicalengka	Bumi Duta Persada	PT. Megantara Pratama Bumi	72
		Cicalengka Indah	PT. Ganda Rusa	150
		Bumi Ciataman Asri	PT. Bukit Rasamala	
		Puncak Nagreg	PT. Sekron Presindo	
		Puri Adiprima	PT. Adi Prawita Gita Persada	92
		Griya Inti Babakan Peuteuy	PT. Piratec Reka Bina	1100
3	Cikancung	Puri Indah Sari	PT. Puri Satria Perdana	143
		Hegarmanah Indah	PT. Swara Yugos Pratama	289
		Sagitarius	PT. Karya Isma Graja	207
		Suryarahayu	PT. Perisai Daya Usaha	165
4	Rancaekek	Perum Bandung Indah Kostrad	Puskopad-Kostrad	180
		Griya Al-Hamim	Al Hamim Putra	18
		Permata Hijau	PT. Devindo-ASABRI	35
		Griya Ranca Indah	PT. Kreasi Graha Raya	228
		Bumi Nusa Indah	PT. Insan Indah Utama Perkasa	124
		Bumi Abdi Negara	PT. Dendawindo Permai	805
		Griya Utama Rancaekek	PT. Donaro	222
		Rancaekek Permai	PT. Sentrad Naluri Kreasi	818
5	Paseh	Bumi Asri Majalaya	PT. Bina Cipta Adiguna	277
		Mustika Cipaku Majalaya	PT. Era Namora Genah	121
		Kembang Loa Permai	PT. Putra Ratnanindo	164
		Bukit Mandala Asri	PT. Galura Pakuan	73
6	Solokanjeruk	PEPABRI Puskopad	PUSKOPAD	40
7	Cileunyi	Mutiara Cileunyi	PT. Savitri	139
		Griya Mitra Posindo	Kopkar PT.Pos Indonesia	100
		Puri Melati	PT. Megaraya Puri Prakasa	0
		Teratai Cinunuk Indah	PT. Alam Semesta	91
		Manglayang Regency	PT. WIKA	225
		Perum Boromeus	Koprasi Boromeus	143
		Bumi Langgeng Cinunuk	PT. Langgeng Raharja	1162
		Griya Cinunuk Indah	PT. Bina Sarana Perfecta	285
		Permata Biru	PT. Marga Tirta Kencana	2541
		Bumi Panyawangan	PT. Dwi Putra Sabaraya Kencana	580
		Taman Cileunyi	PT. Edi Center Arfamitra	545
		Rama Biru Asri	PT. Putra Biru Perkasa	111
		Bumi Sadang Permai	PT. Gunung Jati Nusantara Abadi	88
		Bukit Cimekar Indah	PT. Nata Usaha Abadi	482
		Bumi Harapan	PT. Pola Andhika Realton	556
		Bumi Cibiru Raya	PT. Bumi Kusuma Ardi Putra	243
		Cibiru Asri	PT. Lestari Prima Persada	209
		Griya Tut Wuri Handayani	PT. Megakirta Grahajaya	81
		Bukit Flamboyan Indah	PT. Maharani Selatan	73

No.	Kecamatan	Nama Perumahan	Nama Pengembang	Jumlah Unit Terbangun
8	Bojongsoang	Dadali Camperinik I	PT. Bangun Camperenik Mandiri	42
		Dadali Camperinik II	PT. Bangun Camperenik Mandiri	37
		Bojong Soang Asri I	PT. Insan Sandang Perkasa	126
		Bojong Soang Asri II	PT. Insan Sandang Perkasa	56
		Mutiara Bandung Selatan	PT. Sari Asih Tunggal Jaya	62
		Griya Bandung Indah III	PT. Kharisma Paramadya Raya	740
		Griya Bandung Indah Pengembangan	PT. Kharisma Paramadya Raya	150
		Griya Bandung Asri III Tahap I	PT. Raya Devindo	134
		Griya Bandung Indah Tahap III (Blok E, F, G)	PT. Kharisma Paramadya Raya	618
		Griya Bandung Indah Tahap III (Blok H, I, J)	PT. Kreasi Graha Raya	1159
		Drs. Jajat Priatna Tahap I	Drs. Jajat Priatna	62
		Drs. Jajat Priatna Tahap I	Drs. Jajat Priatna	34
		Griya Bandung Asri (GBA)	PT. Raya Devindo	753
		Griya Bandung Asri (GBA) 3C	PT. Raya Devindo	121
		Griya Bandung Asri 3J	PT. Kharisma Paramadya Raya	30
		Griya Bandung Asri 3D	PT. Kharisma Paramadya Raya	522
		Taman Lengkong Indah	Koperasi Warga Wirakarya Indonesia	146
		Griya Permata Asri	PT. Kharisma Paramadya Raya	532
9	Ciparay	Ciparay Indah	PT. Grafika Insan	156
		Baranangsiang Indah	PT. Gajah Tonggak Perkasa	680
		Bumi Sukasari Mukti	PT. Usaha Rama Budi Sejahtera	105
		Bukit Indah Cikahuripan	PT. Megantara Karya Utama	210
		Bumi Mandala Ciheulang	PT. Wahana Putra Mandala	200
		Bumi Karya Ciheulang	PT. PT. Wahana Tinokon	363
		Perum Baru Jati Permai	PT. Sari Murni	78
		Pasir Madur Indah	PT. Hastuka Sarana Karya	37
10	Pacet	Griya Cipeujeuh Indah	PT. Adson Citra Lestari	70
		Sanggar Indah Banjaran I	PT. Sanggar Karya Indah SR	712
		Sanggar Indah Banjaran II	PT. Sanggar Karya Indah SR	334
		Pondok Asri Puteraco Cikawao	PT. Puteraco Indah	963
11	Ibun	Perumahan Sudi Permai	PT. Multi Citra Dayatama	0
12	Pangalengan	Kebon Kopi	PT. Cipta Sarana Pratama	250
		Puri Elok	PT. Pulau Sungai Indah	17
13	Cimaung	Batu Reok Cipinang Indah	PT. Konjala Wahyudin	223
		Griya Jagabaya Putraco	PT. Putraco Indah	44
14	Arjasari	Kota Baru Arjasari	PT. Abadi Mukti Kirana	509
		Giri Sedayu	PT. Genah Tritunggal Perkasa	320
		Banjaran Indah	PT. Sinar Toga Mentara	33
		Jati Raya	PT. Pending Melati	110
		Arjasari Asri	PT. Bandung Arta Jaya	83
		Banjaran Inti Permai	-	90
		Lebak Wangi Asri	PT. Mitra Sadharma Utama	37
		Pondok Arjasari Indah	PT. Cipta Nusa Linggar Kencana	21
15	Baleendah	Baleendah Permai	PT. Panca Karisma Setia Perdana	396
		Mekarsari Indah	PT. Wibawa Karya Indah	230
		Bumi Kertamanah Permai	PT. Baleendah Permai	263
		Galih Pawarti	PT. Puteraco	270
		Pondok Sari Endah	PT. Kerja Utama	84
		Griya Prima Asri	PT. Prima Cahaya Budi	868
		Bukit Neglasari Indah	PT. Usaha Rama Budi Sejahtera	295
		Pondok Giri Harja Indah	PT. Sukamaju Raya Utama	273
		Pondok Pasir Endah	PT. Beringin Graha Cendana	32
		Bumi Sari Endah	PT. Insan Indah Utama Perkasa	215
		Griya Rancamanyar	PT. Fajar Ratna Komala	281
		Perum-Ruko G Rancamanyar	PT. Beringin Graha Cendana	550
		Cikawung Asri	PT. Baani Baru	19
16	Pameungpeuk	Paledang Indah I	PT. Chandra Dirgantara	495
		Paledang Indah II	PT. Tanjungsari Mandiri	661
		Sukarasa Indah	PT. Margahayu Raya	149
17	Cangkuang	Gading Tutuka 2	PT. Metrik Elocipta	1103
		Bumi Parahiyangan Kencana	Perum Perumnas Cab IV Bandung	900
		Griya Dirgantara	Koperasi TNI AD	11
		Bumi Parahiyangan Kencana	Perum Perumnas Cab IV Bandung	900
		Bumi Parahiyangan Kencana	Perum Perumnas Cab IV Bandung	900
		Banda Asri	PT. Nuansa Timur Sejahtera	304

No.	Kecamatan	Nama Perumahan	Nama Pengembang	Jumlah Unit Terbangun
		Kencana	Bandung	
18	Katapang	Soreang Indah	PT. Sinar Utama Pratama	988
		Gading Tutuka	PT. Metrik Daya Cipta	1498
		Cincin Permata Indah	PT. Mega Tirta Kencana	463
		Bumi Laksana Permai	PT. Arbitek Mandiri	193
		Bumi Sukagalih Permai	PT. Sukagalih Permai	105
		Gading Juti Sari	PT. Nata Usaha Abadi	1225
		Taman Bunga Sukamukti	PT. Abadi Mukti	635
		Gandasoli	PT. Mega Tirta Kencana	271
		Bukit Bunga Kopo	PT. Konjala Wahyudin	292
		An. Amas Hartono	An Amas Hartono	7
		Gandasari Permai	PT. Konjala Wahyudin	133
19	Pasirjambu	*Bumi Ciwidey Indah*	PT. Viora Bumi Puri Dirgantara	270
		Sukarasa Permai	PT. Kaimar Jaya	192
		Wisma Alosius	Yayasan Aloisius (Villa+Mes)	21
		Argapuri Resort	PT. Argapuri Aditama (Villa, Mes)	71
20	Ciwidey	Sindangsari Indah	H. Odang	24

Sumber : Data Perumahan Developer/ Pemerintah di Kabupaten Bandung, tahun 2005


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
9 250 000
9 245 000
9 240 000
9 235 000
9 230 000
9 225 000
9 220 000
9 215 000
9 210 000
9 205 000
9 200 000
9 195 000
9 190 000
745 000
750 000
755 000
760 000
765 000
770 000
775 000
780 000
785 000
790 000
795 000
800 000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN

Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.5

PETA GUNA LAHAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI

- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN

- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Toll
- Jalan Kereta Api

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :

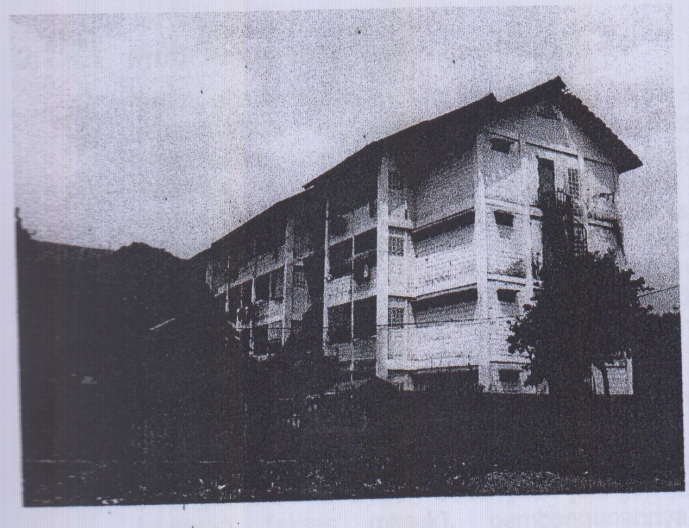
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

Kebijakan Pendukung RP4D

2.2.4.4 Profil` Perumahan Vertikal

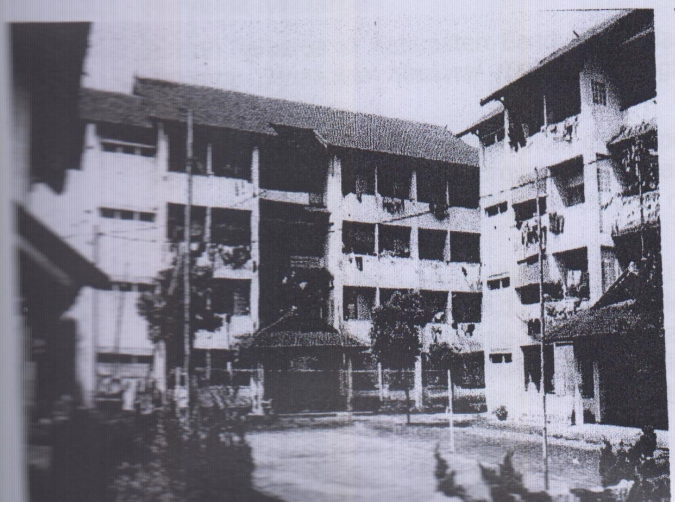
Perumahan vertikal di Kabupaten Bandung dalam bentuk rusunawa (rumah susun sederhana sewa) adalah Rusunawa Kulalet berada di RT 04 RW 14 Kelurahan Kulalet, Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, berada di jalur utama jalan Dayeuhkolot – Baleendah.

Bangunan terdiri dari 2 blok bangunan (masing-masing 4 lantai) yang dibangun tahun 1993 – 1994 mulai diisi sejak tahun 1996. Kondisi rusun dalam kondisi yang perlu direhabilitasi dan kurang terawat. Rusunawa Kulalet dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) terutama untuk buruh industri pabrik. Walaupun kondisinya relatif kurang terawat namun mempunyai tingkat pengisian hamper 100% yang berarti konsep perumahan vertikal ternyata diterima & diminati oleh masyarakat.



1. Pengelolaan rusun

Pengelola rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Kulalet dilakukan oleh satu seksi di bagian perumahan Dinas Perumahan, Penataan Ruang dan Kebersihan (Dispertasih) Kabupaten Bandung. Secara operasional, jumlah tenaga manajemen di lokasi sebanyak 3 orang.



Tarif sewa yang dikenakan kepada penghuni rusun sebesar Rp. 40.000, nilai sebesar itu dirasa sangat kecil dibanding dengan harga pasar. Uang sewa terkumpul tidak dapat dgunakan langsung oleh Pengelola, namun harus disetorkan terlebih dahulu ke kas daerah, selanjutnya melalui mekanisme APBD biaya

pengelolaan diturunkan. Akibat rendahnya nilai tarif sewa biaya operasional dan pemeliharaan sebagian besar masih disubsidi melalui APBD. Untuk kondisi mendesak dan bernilai kecil, terkadang pengelola terpaksa menggunakan setoran sewa, yang semestinya disetorkan ke kas daerah terlebih dahulu.

2. **Mekanisme Pengelolaan Administrasi dan Keuangan**

Petugas pengelola bertindak untuk mengurus rumah tangga rusun dari kondisi fasilitas yang tersedia, penagihan sewa bulanan, mengkolektif pembayaran listrik, pembayaran retribusi sampah tiap bulan oleh pengelola, melaporkan uang sewa kepada kepala dinas dan melaporkan kondisi rumah susun dan kondisi sarana/ prasarana yang ada (terutama yang menjadi rekomendasi dari penghuni seperti adanya kerusakan jet pump yang mengakibatkan ketersediaan air bersih terbatas).

2.2.4.5 Profil Perumahan kasiba dan lisiba

Kasiba adalah kawasan siap bangun dan lisiba adalah lingkungan siap bangun yang merupakan area atau lahan matang dengan dukungan infrastruktur yang dipersiapkan untuk siap bangun perumahan. Pada dasarnya proses pembangunan perumahan oleh swasta dalam tahapan penyediaan lahan, pematangan lahan & penyediaan infrastruktur adalah juga merupakan kasiba atau lisiba. Pemerintah melalui Kemenpera mempunyai *program penyiapan kawasan perumhaan yang dinamakan* dengan Kasiba/Lisiba untuk mendukung penyediaan lahan yang yang dapat lebih terjangkau dan mendukung penurunan harga rumah yang lebih murah.

Saat ini Kabupaten Bandung sedang membangun Lisiba BS (Lingkungan siap bangun berdiri sendiri di Cibiru seluas 47 ha. Pembangunan perumahan dan jaringan jalan lingkungan dalam Lisiba, rencananya dibangun oleh developer. Sedangkan jaringan jalan lingkungan menuju kawasan (akses masuk), pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Pusat cq. Kamenpera dalam bentuk stimulan.

2.3. Profil dam Proyeksi Kebutuhan Perumahan dan Permukiman

Menghitung kebutuhan rumah pada masa yang akan datang menjadi dasar dalam arah perencanan dan upaya pemenuhan kebutuhannya pada setiap segmen masyarakat

2.3.1 Proyeksi Keluarga

Jumlah keluarga di Kabupaten Bandung berdasarkan data dari *Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional (BKKBN)*, hingga tahun 2007 mencapai **757,025** keluarga.

Metode penghitungan yang diterapkan dalam penghitungan proyeksi adalah: **Pn = Po + nr**. Dimana Pn adalah proyeksi keluarga pada tahun ke-n, Po adalah tahun dasar, n adalah jumlah tahun proyeksi dan r adalah tingkat pertumbuhan rata-rata.

Tingkat pertumbuhan penduduk yang juga diaplikasikan untuk memperoleh proyeksi keluarga adalah **4,12%** (diperoleh dari analisis *trend* data-data Kabupaten Bandung secara time series pada tahun 1995 – 2007 dalam Kabuapten Bandung dalam Angka) pertahun. Hingga akhir tahun perencanaan (2018), jumlah keluarga di Kabupaten Bandung mencapai 1,310,134 keluarga.

Proyeksi keluarga dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2.1. Keluarga Eksisting dan Proyeksi Keluarga Kab. Bandung

NO	KECAMATAN	KK (2007)	KK 2018
1	CIWIDEY	19,815	34,293
2	RANCA BALI	13,309	23,033
3	PASIRJAMBU	21,262	36,797
4	CIMAUNG	19,380	33,540
5	PANGALENGAN	38,581	66,770
6	KERTASARI	16,879	29,211
7	PACET	25,050	43,352
8	IBUN	20,547	35,559
9	PASEH	29,149	50,446
10	CIKANCUNG	20,142	34,858
11	CICALENGKA	25,059	43,368
12	NAGREG	12,180	21,079
13	RANCAEKEK	38,693	66,963
14	MAJALAYA	37,015	64,059
15	SOLOKAN JERUK	18,636	32,252
16	CIPARAY	36,699	63,513
17	BALEENDAH	46,025	79,652
18	ARJASARI	23,106	39,988
19	BANJARAN	26,912	46,575
20	CANGKUANG	16,294	28,199
21	PAMEUNGPEUK	16,664	28,839
22	KATAPANG	31,911	55,226
23	SOREANG	37,732	65,300
24	MARGAASIH	26,170	45,291
25	MARGAHAYU	25,412	43,979
26	DAYEUHKOLOT	24,699	42,745
27	BOJONGSOANG	21,764	37,666
28	CILEUNYI	32,659	56,521
29	CILENGKRANG	10,998	19,034
30	CIMENYAN	24,283	42,025
31	KUTAWARINGIN		
	KABUPATEN BANDUNG	**757,025**	**1,310,134**

Sumber: hasil analisis, 2008

2.3.2 Backlog Rumah

Backlog rumah adalah kekurangan rumah pada saat data terakhir (tahun 2007), yang diperoleh dari jumlah keluarga eksisting dikurangi dengan jumlah rumah eksisting. Apabila ada selisih, maka keluarga tersebut belum memperoleh rumah dan masuk kedalam kategori backlog. Berdasarkan hasil analisis, diperoleh backlog rumah tahun 2007 adalah **50,174** rumah.

Tabel 2.2. Jumlah rumah dan backlog rumah Kabupaten Bandung, 2007

NO	KECAMATAN	KK (2007)	KK Punya Rumah Th. 2007	BACKLOG 2007
1	CIWIDEY	19,815	18,731	1,084
2	RANCA BALI	13,309	13,198	111
3	PASIRJAMBU	21,262	19,778	1,484
4	CIMAUNG	19,380	17,764	1,616
5	PANGALENGAN	38,581	35,193	3,388
6	KERTASARI	16,879	16,457	422
7	PACET	25,050	23,849	1,201
8	IBUN	20,547	18,454	2,093
9	PASEH	29,149	26,694	2,455
10	CIKANCUNG	20,142	19,103	1,039
11	CICALENGKA	25,059	23,537	1,522
12	NAGREG	12,180	11,067	1,113
13	RANCAEKEK	38,693	36,466	2,227
14	MAJALAYA	37,015	37,015	-
15	SOLOKAN JERUK	18,636	17,324	1,312
16	CIPARAY	36,699	33,060	3,639
17	BALEENDAH	46,025	43,122	2,903
18	ARJASARI	23,106	21,651	1,455
19	BANJARAN	26,912	24,238	2,674
20	CANGKUANG	16,294	14,666	1,628
21	PAMEUNGPEUK	16,664	14,595	2,069
22	KATAPANG	31,911	29,007	2,904
23	SOREANG	37,732	35,710	2,022
24	MARGAASIH	26,170	23,251	2,919
25	MARGAHAYU	25,412	25,220	192
26	DAYEUHKOLOT	24,699	22,743	1,956
27	BOJONGSOANG	21,764	20,887	877
28	CILEUNYI	32,659	31,491	1,168
29	CILENGKRANG	10,998	10,629	369
30	CIMENYAN	24,283	21,951	2,332
31	KUTAWARINGIN			
	KABUPATEN BANDUNG	**757,025**	**706,851**	**50,174**

Sumber: hasil analisis, 2008

2.3.3 Segmentasi Keluarga

Dalam menentukan status tahapan keluarga sejahtera telah ditetapkan 21 (dua puluh satu) indikator dan keluarga dikategorikan kedalam *(sumber: BKKBN, 2007)*:

1) Keluarga prasejahtera (Pra-S) yaitu keluarga yang belum mampu memenuhi kebutuhan dasarnya (*Basic Need*) secara minimal seperti kebutuhan pangan, sandang, papan, kesehatan dan pendidikan. Keluarga prasejahtera di Kabupaten Bandung mencapai 110,115 atau 14,5% dari total keluarga.

2) Keluarga sejahtera I (KS-I) yaitu keluarga yang telah dapat memenuhi kebutuhan dasarnya secara minimal tetapi belum dapat memenuhi keseluruhan kebutuhan sosial psikologisnya (*Socio Psikological Needs*) seperti: ibadah, makanan protein hewani, pakaian ruang untuk interaksi keluarga, dalam keadaan sehat, mempunyai penghasilan, bisa baca tulis latin dan Keluarga Berencana. Keluarga Sejahtera I di Kabupaten Bandung mencapai 211,563 (27,86%).

3) Keluarga Sejahtera II yaitu keluarga yang telah memenuhi kebutuhan dasarnya dan kebutuhan sosial psikologinya akan tetapi belum dapat memenuhi keseluruhan kebutuhan perkembangannya (*developmental needs*) seperti: peningkatan agama, menabung, interaksi dalam keluarga, ikut berkegiatan di masyarakat dan mampu memperoleh informasi. Keluarga yang termasuk dalam kategori ini adalah 266,320 (35,07%).

4) Keluarga sejahtera III (KS III) yaitu keluarga yang telah memenuhi kebutuhan dasar, kebutuhan *social psikologi-nya* dan kebutuhan perkembangannya (*developmental needs*) namun belum mampu memberikan sumbangan (kontribusi) yang maksimal terhadap masyarakat, seperti secara teratur memberikan sumbangan, belum dapat berperan aktif dalam mengurus lembaga kemasyarakatan atau yayasan. Keluarga dengan kategori ini terdiri dari 146,640 atau 19,31%.

5) Keluarga sejahtera III Plus (KS III plus) yaitu keluarga yang telah memenuhi kebutuhan dasar, kebutuhan *social psikologi-nya* dan kebutuhan perkembangannya (*developmental needs*) serta telah dapat memberikan sumbangan-sumbangan. Keluarga sejahtera III Plus (KS III plus) di Kabupaten Bandung mencapai 24,850 atau 3,27% dari total keluarga

Tabel 2.3. Segmentasi keluarga di Kabupaten Bandung, Tahun 2007

NO	KECAMATAN	SEGMENTASI PENDAPATAN PENDUDUK					
		PRA SEJAHTERA	SEJAHTERA I	KS II	KS III	KS III PLUS	JUMLAH
1	CIWIDEY	2,633	4,870	6,480	5,526	306	19,815
2	RANCABALI	746	5,093	3,873	3,092	505	13,309
3	PASIR JAMBU	3,906	7,459	5,828	3,275	794	21,262
4	CIMAUNG	963	6,520	9,981	1,856	123	19,443
5	PANGALENGAN	7,033	11,232	12,313	7,100	903	38,581
6	KERTASARI	3,227	6,325	4,349	2,241	737	16,879
7	PACET	6,709	9,415	6,425	2,117	384	25,050
8	IBUN	4,212	9,499	5,285	1,428	123	20,547
9	PASEH	7,169	11,100	8,087	2,624	169	29,149
10	CIKANCUNG	4,841	6,409	6,236	2,505	151	20,142
11	CICALENGKA	4,339	7,308	9,664	2,995	753	25,059
12	NAGREG	2,745	3,962	3,988	1,285	200	12,180
13	RANCAEKEK	5,112	8,790	15,250	7,686	1,855	38,693
14	MAJALAYA	5,033	13,073	12,550	5,948	411	37,015
15	SOLOKAN JERUK	1,936	7,418	6,169	2,466	647	18,636
16	CIPARAY	9,959	9,912	11,907	4,233	688	36,699
17	BALEENDAH	8,060	10,906	16,408	11,216	881	47,471
18	ARJASARI	3,579	7,474	7,810	4,150	93	23,106
19	BANJARAN	3,881	7,362	9,664	6,215	750	27,872
20	CANGKUANG	2,533	2,970	5,835	3,823	1,133	16,294
21	PAMEMPEUK	2,749	5,375	6,255	1,932	353	16,664
22	CITAPAING	3,080	5,900	14,441	7,821	663	31,905
23	BOREANG	3,983	9,644	15,199	8,495	411	37,732
24	MARGAASIH	-	7,118	8,927	8,402	1,723	26,170
25	MARGAHAYU	314	2,126	10,869	8,284	3,819	25,412
26	DAYEUH KOLOT	2,515	5,446	9,573	6,353	812	24,699
27	BOJONG SOANG	2,135	4,532	6,904	6,086	2,107	21,764
28	CILEUNYI	3,145	6,462	11,784	9,154	2,114	32,659
29	CIMENYAN	2,217	6,432	9,302	5,465	867	24,283
30	CILENGKRANG	1,361	1,431	4,964	2,867	375	10,998
31	KUTAWARINGIN						
	KABUPATEN BANDUNG	110,115	211,563	266,320	146,640	24,850	757,025

Sumber: BKKBN, 2007

2.3.4 Proyeksi Demand Rumah

Proyeksi kebutuhan rumah diperlukan untuk memberikan gambaran serta antisipasi perkembangan perumahan di masa mendatang. Langkah Dasar Perumusan Proyeksi Kebutuhan Rumah:

- Penghitungan **Backlog** yang diperoleh dari pengurangan Jumlah Keluarga yang ada (eksisting) dengan Jumlah Rumah yang ada (rumah eksisting).
- Proyeksi Jumlah Keluarga pada tahun akhir perencanaan (2018) dengan tingkat pertumbuhan 4,12% pertahun.

- Penghitungan demand rumah akibat pertambahan keluarga dengan cara mengurangi Jumlah Keluarga hasil proyeksi dengan jumlah keluarga eksisting.
- Demand rumah tahun akhir perencanaan (2018) diperoleh melalui penambahan backlog rumah dengan kebutuhan rumah akibat pertambahan KK (2018).

Model perhitungan yang digunakan dalam proyeksi kebutuhan rumah tahun ke-n (Dn) adalah:

$$DPn = Kn - Ko$$

$$Dn = DPn + b$$

$$b = Ko - r$$

Dimana:

DPn	=	Demand rumah akibat Pertumbuhan keluarga tahun ke-n
Kn	=	Proyeksi Keluarga tahun ke-n
Ko	=	Keluarga Eksisting
Dn	=	Proyeksi Demand rumah tahun ke-n
b	=	backlog rumah eksisting
r	=	jumlah rumah eksisting

Untuk memperoleh kebutuhan rumah dimasa yang akan datang, dilakukan prediksi (proyeksi) kebutuhan rumah menurut model perhitungan diatas. Proyeksi dilakukan dengan memperhatikan trend perkembangan yang diasumsikan akan linear terjadi pada masa mendatang. Dasar perhitungan untuk kebutuhan (demand) rumah adalah **proyeksi keluarga** karena pertambahan jumlah rumah tangga merupakan angka pertambahan kebutuhan rumah.

Dari hasil perhitungan proyeksi, diperkirakan kebutuhan rumah pada tahun 2018 untuk Kabupaten Bandung mencapai **603.283** unit rumah (lihat tabel).

Tabel 2.4. Proyeksi demand rumah di Kabupaten Bandung, 2018

NO	KECAMATAN	KK (2007) a	KK Punya Rumah Th. 2007 b	BACKLOG 2007 C=a-b	KK 2018 d	DEMAND RUMAH AKIBAT PERTUMB. KK 2018 E=d-a	DEMAND 2018 F=e+c
1	CIWIDEY	19,815	18,731	1,084	34,293	14,478	15,562
2	RANCA BALI	13,309	13,198	111	23,033	9,724	9,835
3	PASIRJAMBU	21,262	19,778	1,484	36,797	15,535	17,019
4	CIMAUNG	19,380	17,764	1,616	33,540	14,160	15,776
5	PANGALENGAN	38,581	35,193	3,388	66,770	28,189	31,577
6	KERTASARI	16,879	16,457	422	29,211	12,332	12,754
7	PACET	25,050	23,849	1,201	43,352	18,302	19,503
8	IBUN	20,547	18,454	2,093	35,559	15,012	17,105
9	PASEH	29,149	26,694	2,455	50,446	21,297	23,752
10	CIKANCUNG	20,142	19,103	1,039	34,858	14,716	15,755
11	CICALENGKA	25,059	23,537	1,522	43,368	18,309	19,831
12	NAGREG	12,180	11,067	1,113	21,079	8,899	10,012
13	RANCAEKEK	38,693	36,466	2,227	66,963	28,270	30,497
14	MAJALAYA	37,015	37,015	-	64,059	27,044	27,044
15	SOLOKAN JERUK	18,636	17,324	1,312	32,252	13,616	14,928
16	CIPARAY	36,699	33,060	3,639	63,513	26,814	30,453
17	BALEENDAH	46,025	43,122	2,903	79,652	33,627	36,530
18	ARJASARI	23,106	21,651	1,455	39,988	16,882	18,337
19	BANJARAN	26,912	24,238	2,674	46,575	19,663	22,337
20	CANGKUANG	16,294	14,666	1,628	28,199	11,905	13,533
21	PAMEUNGPEUK	16,664	14,595	2,069	28,839	12,175	14,244
22	KATAPANG	31,911	29,007	2,904	55,226	23,315	26,219
23	SOREANG	37,732	35,710	2,022	65,300	27,568	29,590
24	MARGAASIH	26,170	23,251	2,919	45,291	19,121	22,040
25	MARGAHAYU	25,412	25,220	192	43,979	18,567	18,759
26	DAYEUHKOLOT	24,699	22,743	1,956	42,745	18,046	20,002
27	BOJONGSOANG	21,764	20,887	877	37,666	15,902	16,779
28	CILEUNYI	32,659	31,491	1,168	56,521	23,862	25,030
29	CILENGKRANG	10,998	10,629	369	19,034	8,036	8,405
30	CIMENYAN	24,283	21,951	2,332	42,025	17,742	20,074
31	KUTAWARINGIN						
	KABUPATEN BANDUNG	757,025	706,851	50,174	1,310,134	553,109	603,283

Sumber: hasil analisis, 2008

2.3.5. Distribusi demand rumah 2018 terhadap Segmentasi Penduduk

Distribusi ini digunakan untuk dapat memilah keluarga yang mampu memenuhi kebutuhan rumahnya, baik secara swadaya dan developer/ pemerintah, serta keluarga yang tidak mampu memenuhi kebutuhan rumanya. Berdasarkan hasil pemisahan ini, akan diperoleh skim penanganan perumahan bagi masyarakat yang mampu dan yang tidak mampu.

Berdasarkan hasil analisis data, demand rumah bagi keluarga yang mampu memenuhi rumahnya (KS 1, KS 2, KS 3 dan KS 3 plus) mencapai 515.514 rumah (85,5%) dan demand rumah bagi keluarga tidak mampu adalah 88.129 rumah (14,5%).

Tabel 2.5. Distribusi Demand Rumah Tahun 2018

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	KELUARGA TIDAK MAMPU	KELUARGA MAMPU
1	CIWIDEY	15,562	2,068	13,494
2	RANCA BALI	9,835	551	9,284
3	PASIRJAMBU	17,019	3,126	13,892
4	CIMAUNG	15,776	781	14,994
5	PANGALENGAN	31,577	5,756	25,820
6	KERTASARI	12,754	2,438	10,316
7	PACET	19,503	5,223	14,280
8	IBUN	17,105	3,506	13,599
9	PASEH	23,752	5,842	17,911
10	CIKANCUNG	15,755	3,787	11,969
11	CICALENGKA	19,831	3,434	16,397
12	NAGREG	10,012	2,256	7,756
13	RANCAEKEK	30,497	4,029	26,468
14	MAJALAYA	27,044	3,677	23,367
15	SOLOKAN JERUK	14,928	1,551	13,377
16	CIPARAY	30,453	8,264	22,189
17	BALEENDAH	36,530	6,202	30,328
18	ARJASARI	18,337	2,840	15,497
19	BANJARAN	22,337	3,110	19,227
20	CANGKUANG	13,533	2,104	11,429
21	PAMEUNGPEUK	14,244	2,350	11,894
22	KATAPANG	26,219	2,531	23,688
23	SOREANG	29,590	3,124	26,467
24	MARGAASIH	22,040	-	22,040
25	MARGAHAYU	18,759	232	18,527
26	DAYEUHKOLOT	20,002	2,037	17,965
27	BOJONGSOANG	16,779	1,646	15,133
28	CILEUNYI	25,030	2,410	22,619
29	CILENGKRANG	8,405	767	7,637
30	CIMENYAN	20,074	2,484	17,590
31	KUTAWARINGIN			
	KABUPATEN BANDUNG	**603,283**	**88,129**	**515,154**

Sumber: hasil analisis, 2008

2.4. Profil Daya Dukung

Profil daya dukung yang disajikan pada bagian ini adalah daya dukung permukiman terhadap kondisi fisik lingkungannya dan daya dukung terhadap infrastrukturnya. Daya dukung fisik lingkungan diuraikan berdasarkan kondisi erosi tanah, pergerakan tanah, sumberdaya air, kemiringan lahan dan lahan kritis yang ada. Sedangkan daya dukung infrastruktur yang dikaji adalah: daya dukung terhadap ketersediaan air bersih, sistem drainase, air limbah, dan sampah.

2.4.1 Daya dukung Fisik Lingkungan

Pada umumnya, fisik lingkungan di Kabupaten Bandung sudah sesuai pembangunan perumahan dan permukiman, terutama pada bagian yang berbatasan dengan Kota Bandung dan wilayah tengah-tengah Kabupaten Bandung. Namun dalam perkembangannya, wilayah yang berbatasan dengan Kota Bandung ini sudah tidak sesuai untuk dikembangkan sebagai permukiman karena wilayah yang sudah padat dan perlu dikembangkan infrastruktur tambahan. Sedangkan wilayah yang termasuk kedalam wilayah selatan Kabupaten Bandung lebih diarahkan pada sektor pertanian, sektor permukiman merupakan pendukung kegiatan pertanian. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada uraian dibawah ini:

Tabel 2.1. Daya dukung Fisik dan Lingkungan di Kabupaten Bandung

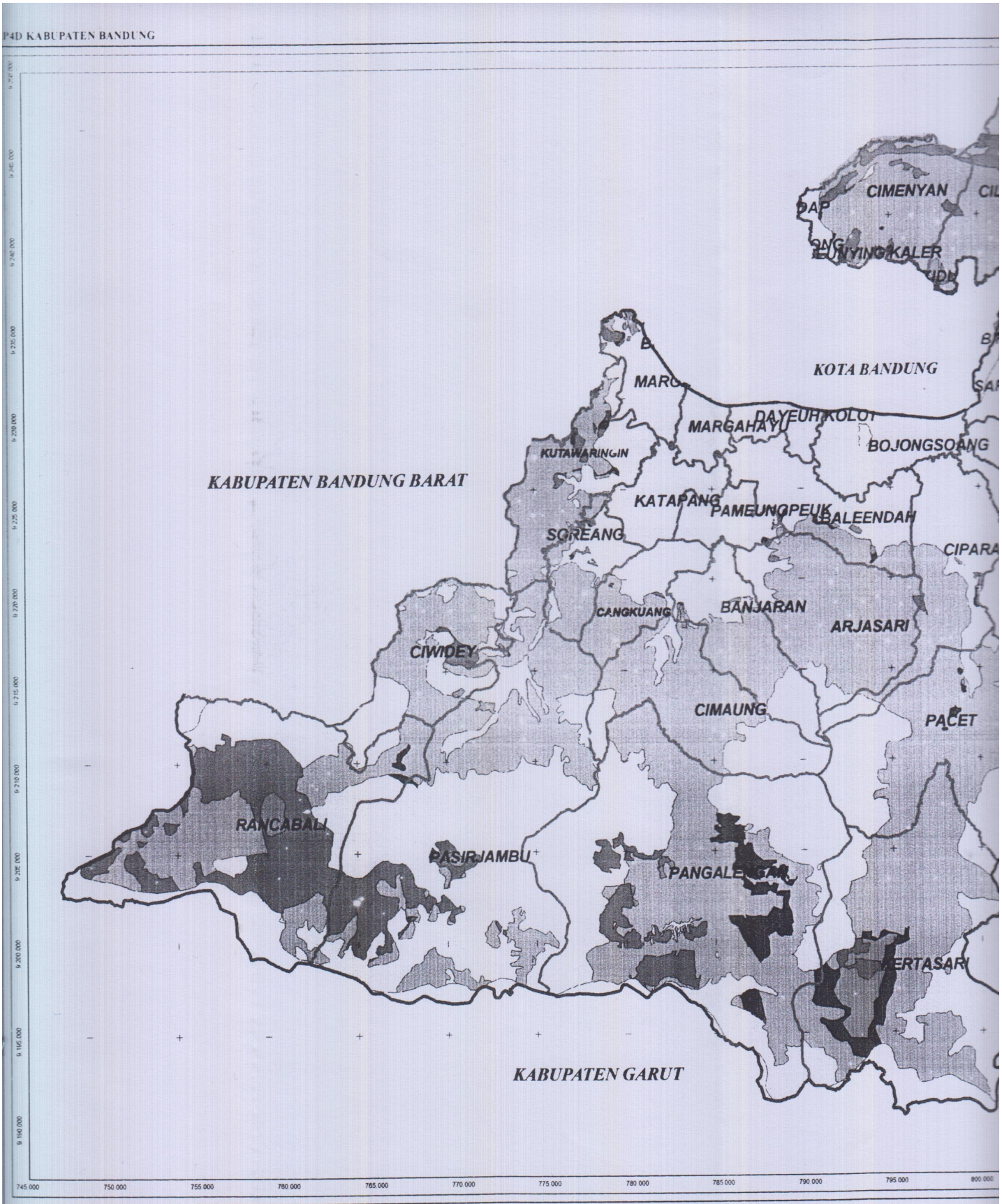
NO	WILAYAH PENGEMBANGAN	FAKTOR DAYA DUKUNG	DAYA DUKUNG LINGKUNGAN
1	WP Soreang-Katapang	Tingkat Erosi	Wilayah Katapang tingkat erosinya rendah (<15 m3/ tahun)
			Wilayah Soreang tingkat erosinya sangat tinggi (>480 m3/ tahun)
		Gerakan Tanah	Wilayah Katapang sangat stabil
			Wilayah Soreang bagian selatan cukup tinggi gerakan tanahnya dan terdapat banyak rumah yang berada pada kawasan ini
		Lahan Kritis	Wilayah Katapang tidak termasuk pada lahan kritis
			Wilayah Soreang bagian utara berpotensi kritis dan bagian selatannya agak kritis
		Sumber Daya Air	Wilayah Katapang termasuk wilayah yang mudah perolehan airnya (air tanah dangkal)
			Wilayah Soreang bagian utara juga mudah memperoleh air sedangkan bagian selatannya belum terdefinisi air tanahnya
		Kemiringan Lahan	Wilayah Katapang merupakan wilayah yang sangat mendukung dikembangkan permukiman karena kemiringannya 8%
			Wilayah Soreang juga merupakan wilayah yang sangat mendukung dikembangkan permukiman karena kemiringannya berkisar antara 15%-25%
2	WP Banjaran	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang cukup tinggi tingkat erosinya (>480 m3/ tahun)
		Gerakan Tanah	WP Banjaran bagian utara (Pemeungpeuk, Banjaran, Cangkuang dan Arjasari) gerakan tanahnya cukup kecil, namun bagian selatannya gerakan tanahnya cukup tinggi terutama di wilayah Pangalengan dan Cimaung
		Lahan Kritis	Wilayah Banjaran bagian utaranya normal, bagian tengahnya berpotensi kritis dan bagian selatannya agak kritis (Pangalengan dan Cimaung)
		Sumber Daya Air	Wilayah Banjaran cukup variatif untuk sumber daya air ini, dimana bagian utaranya sumbernya cukup baik dengan sumber air tanah dangkal, bagian tengahnya belum terdefinisi dan bagian selatannya sangat baik airnya karena memiliki sumber air yang memancar
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini berkisar antara 8-25%, terdiri dari: bagian utaranya 8% (Pemeungpeuk, Banjaran, Cangkuang dan Arjasari) , bagian tengahnya 8-15% dan bagian selatannya 15-25% (Pangalengan dan Cimaung)
3	WP Baleendah	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang tidak erotif (bagian utara di Bojongsoang & Dayeuhkolot) dan juga cukup tinggi tingkat erosinya (>480 m3/ tahun) di selatannya (Baleendah)
		Gerakan Tanah	WP Baleendah termasuk kedalam wilayah yang stabil
		Lahan Kritis	WP Baleendah didominasi lahan yang tidak kritis dan hanya sebagian kecil saja yang berpotensi kritis
		Sumber Daya Air	WP Baleendah dominan pada sumber air tanah dangkal
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini pada umumnya mendukung kegiatan permukiman (kemiringan lahan 8%), hanya bagian selatannya saja yang tidak layak untuk permukiman (kemiringan lahan >45%) yaitu di selatan Baleendah
4	WP Majalaya	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang tidak erotif (bagian utara di Ciparay, Solokanjeruk) dan juga cukup tinggi tingkat erosinya (>480 m3/ tahun) di selatannya yaitu: Pacet, Ibun dan Paseh

NO	WILAYAH PENGEMBANGAN	FAKTOR DAYA DUKUNG	DAYA DUKUNG LINGKUNGAN
		Gerakan Tanah	WP Majalaya termasuk kedalam wilayah yang stabil di bagian utara (Ciparay, Solokanjeruk) dan selatan (Pacet, Ibun dan Paseh). Bagian tengahnya merupakan wilayah dengan gerakan tanah yang sangat tinggi, yaitu di sebagian Majalaya, Pacet, Ibun dan Paseh
		Lahan Kritis	WP Majalaya terdiri dari wilayah tidak kritis di utaranya (Ciparay, Solokanjeruk), lahan potensial kritis pada bagian tengah (sebagian Majalaya, Pacet, Ibun dan Paseh) dan lahan agak kritis pada bagian selatannya (Pacet, Ibun dan Paseh)
		Sumber Daya Air	WP Majalaya terdiri dari wilayah mudah perolehan air tanah dangkal di utaranya (Ciparay, Solokanjeruk), dan tidak terdefinisi sumber daya airnya di bagian selatan (Pacet, Ibun dan Paseh)
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini pada umumnya mendukung kegiatan permukiman (kemiringan lahan 8%) di bagian utara, hanya bagian selatannya saja yang tidak layak untuk permukiman (kemiringan lahan >45%) disebagian Pacet dan Ibun
5	WP Cileunyi-Rancaekek	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang tidak erotif (bagian selatan di Rancaekek) dan juga cukup tinggi tingkat erosinya (180-480 m3/ tahun) di utaranya yaitu: Cileunyi
		Gerakan Tanah	WP Cileunyi-Rancaekek termasuk kedalam wilayah yang stabil karena tidak ada gerakan tanah pada bagian wilayah ini
		Lahan Kritis	WP Cileunyi-Rancaekek terdiri dari wilayah tidak kritis di selatan (Rancaekek), lahan potensial kritis dan agak kritis pada bagian utara (Cileunyi) dan lahan kritis di sebagian wilayah utara Rancaekek
		Sumber Daya Air	WP Cileunyi-Rancaekek didominasi sumber air tanah dangkal, dan sebagian wilayah Cileunyi di bagian utaranya yang tidak terdefinisi sumber airnya
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini pada umumnya mendukung kegiatan permukiman (kemiringan lahan 8-25%) di Cileunyi dan Rancaekek
6	WP Cicalengka	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang sangat besar tingkat erosinya (Cicalengka, Nagreg dan Cikancung) (>480 m3/ tahun). Pada bagian tengahnya (antara Cicalengka - Nagreg) tingkat erosinya antara 180-480 m3/ tahun. Hanya bagian timur Cicalengka dan Cikancung yang tingkat erosinya <15 m3/ tahun
		Gerakan Tanah	WP Cicalengka secara umum, termasuk kedalam wilayah yang stabil karena tidak ada gerakan tanah pada bagian wilayah ini. Namun bagian tengah WP ini termasuk kedalam wilayah dengan gerakan tanah yang sangat tinggi
		Lahan Kritis	Secara umum, WP Cicalengka tergolong pada jenis lahan yang tidak kritis di bagian timur, lahan yang potensial kritis di bagian utara-selatan dan wilayah yang agak kritis pada bagian tenggara dan barat laut. Hanya sebagian kecil wilayah di Nagreg dan Cikancung yang termasuk kedalam lahan kritis.
		Sumber Daya Air	Sebagian besar wilayah pada WP ini tidak terdefinisi sumber airnya, hanya pada bagian timur Cikancung bersumber air tanah dangkal
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini pada umumnya mendukung kegiatan permukiman (kemiringan lahan 8%) di timur dan utara, kemiringan lahan 15-25% di bagian selatan dan barat. Hanya di bagian utara dan selatan Nagreg tidak layak dikembangkan permukiman (kemiringan lahan >45%)
7	WP perbatasan PKN Kota Bandung	Tingkat Erosi	Wilayah ini termasuk pada wilayah yang relatif stabil dan cocok untuk permukiman
		Gerakan Tanah	Gerakan tanah pada wilayah ini tidak ada

NO	WILAYAH PENGEMBANGAN	FAKTOR DAYA DUKUNG	DAYA DUKUNG LINGKUNGAN
		Lahan Kritis	Lahan kritisnya juga hanya sedikit di sekitaran Margahayu
		Sumber Daya Air	Sebagian besar wilayah pada WP ini bersumber pada air tanah dangkal dan hanya sebagian wilayah Margaasih tidak terdefinisi sumber airnya
		Kemiringan Lahan	Kemiringan lahan pada wilayah ini mendukung kegiatan permukiman (kemiringan lahan 8%)

Sumber: hasil analisis, 2008

P4D KABUPATEN BANDUNG





PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.8

PETA DAYA DUKUNG EROSI TANAH
KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

Tingkat Erosi (meter kubik/tahun)

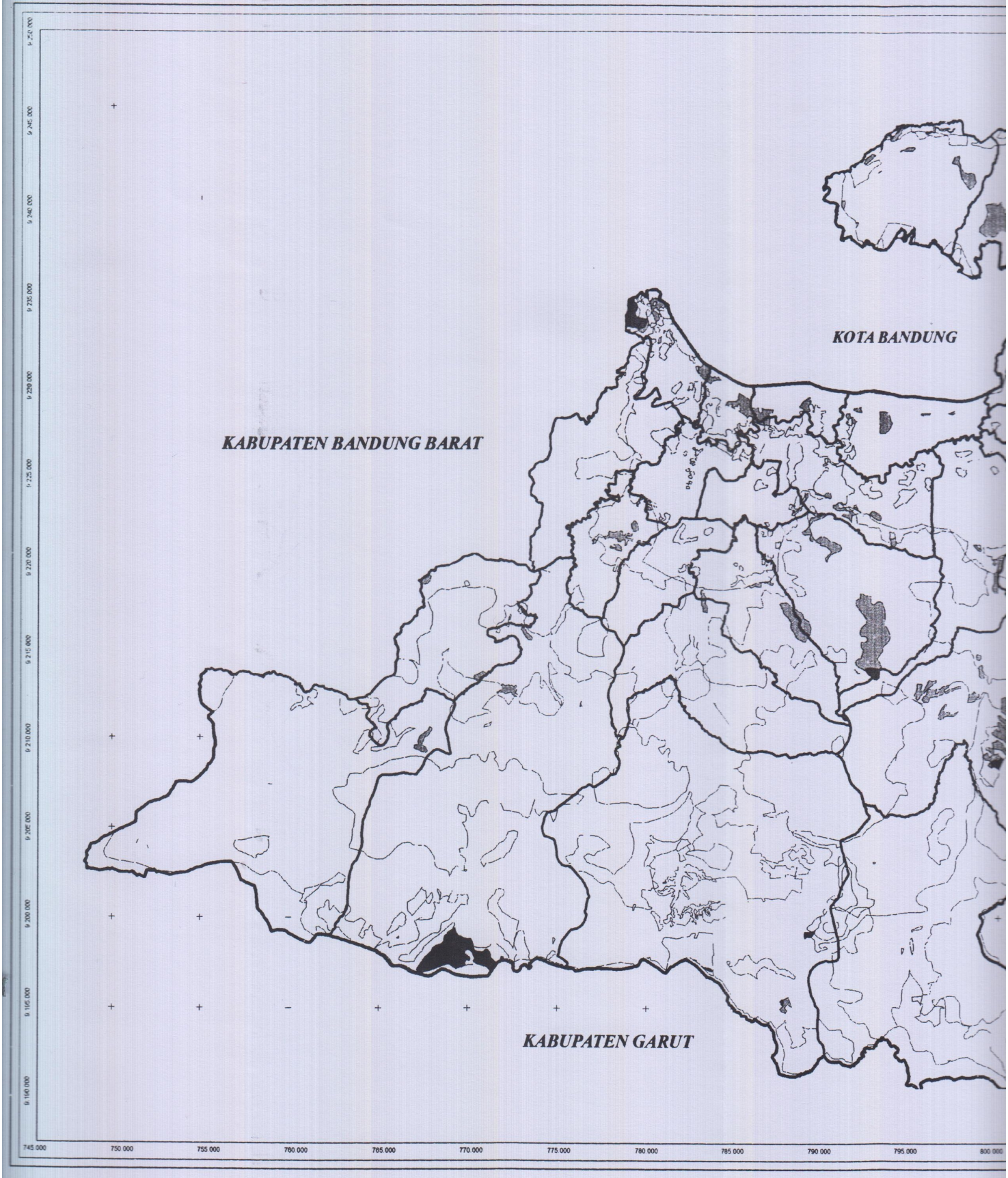
- <15
- >480
- 15-60
- 180-480
- 60-180

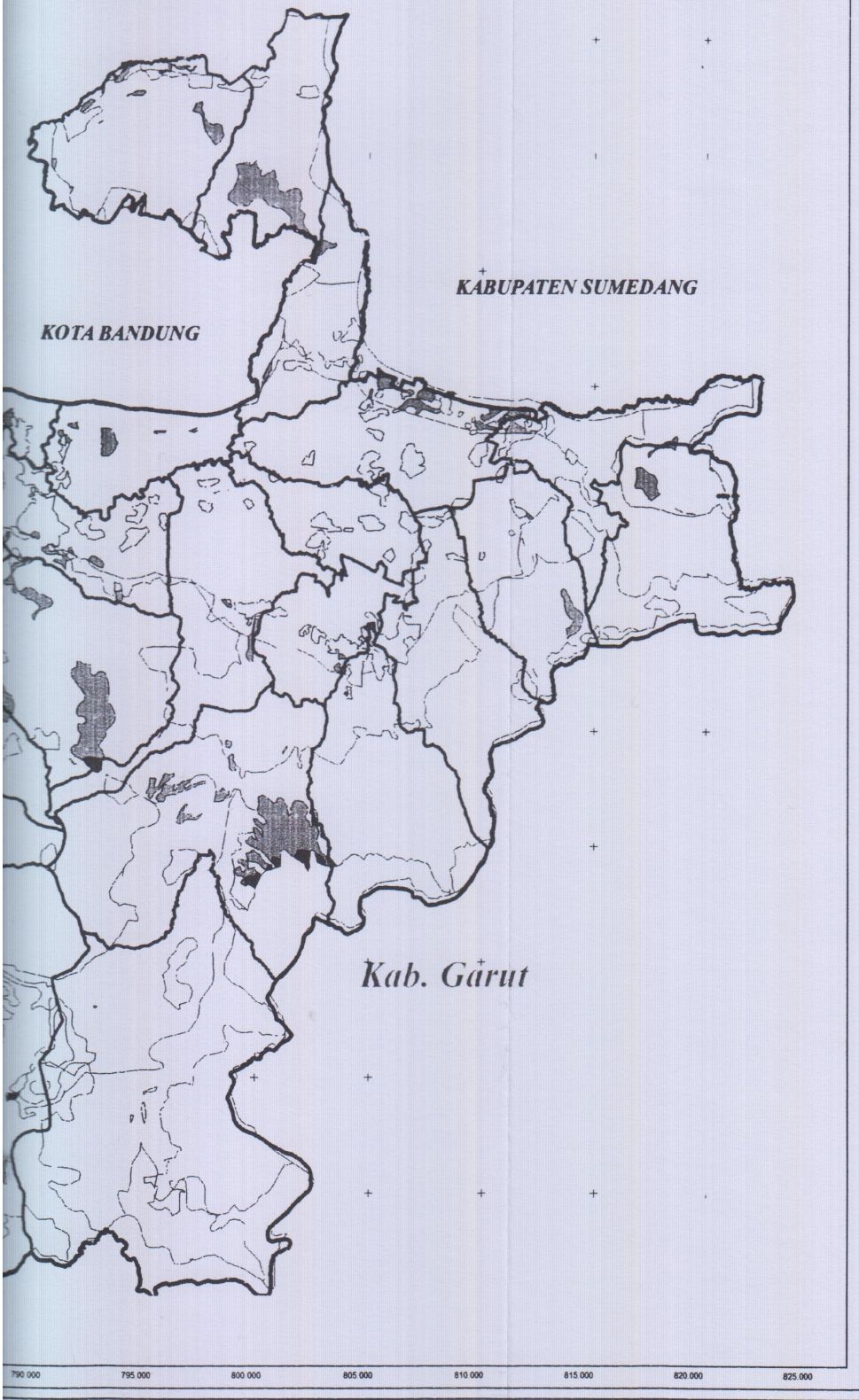
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
9 250 000
9 245 000
9 240 000
9 235 000
9 230 000
9 225 000
9 220 000
9 215 000
9 210 000
9 205 000
9 200 000
9 195 000
9 190 000
745 000
750 000
755 000
760 000
765 000
770 000
775 000
780 000
785 000
790 000
795 000
800 000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.9

PETA DAYA DUKUNG LAHAN KRITIS
KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

Lahan Kritis

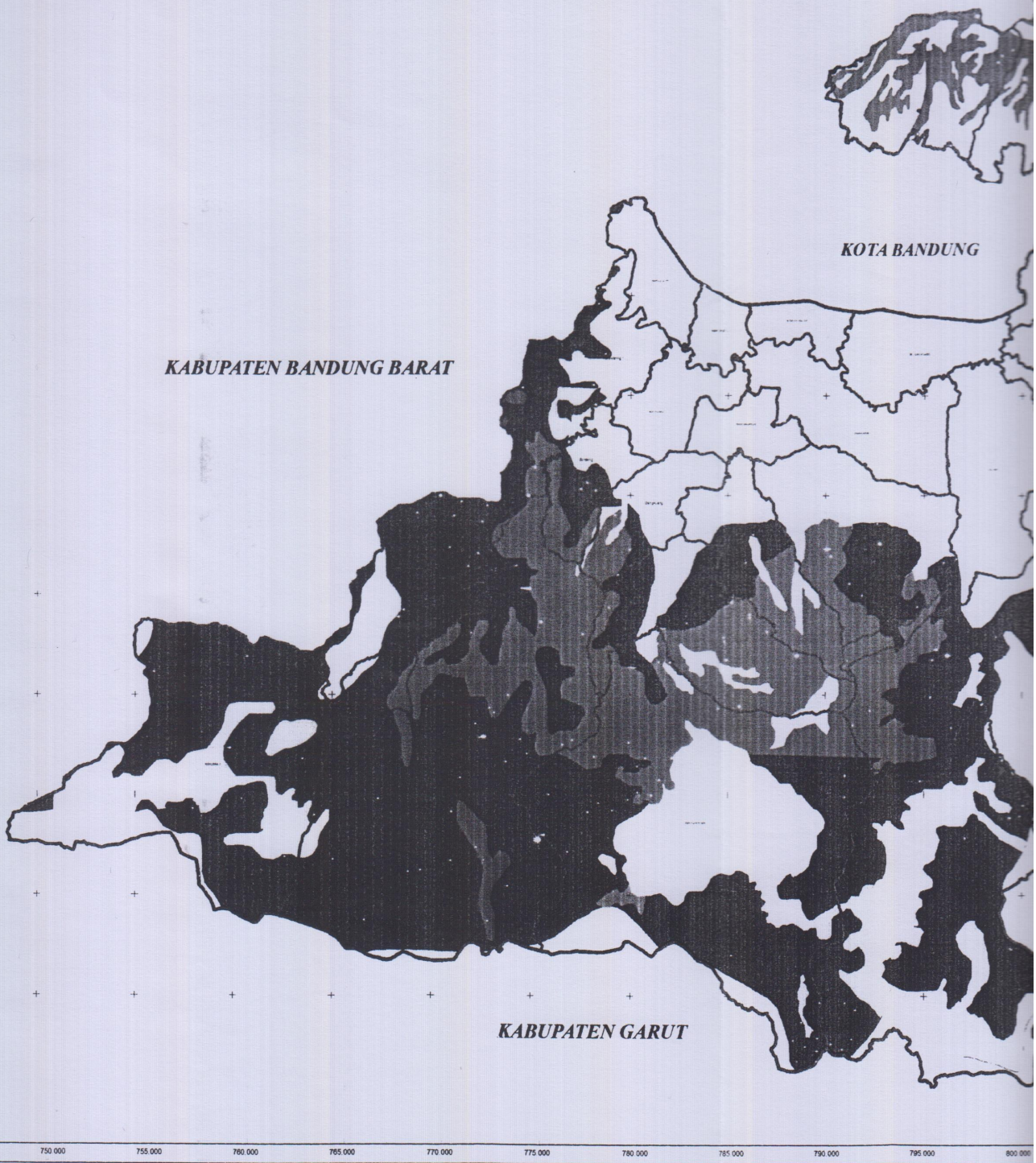
- Tidak kritis
- Potensial Kritis
- Agak Kritis
- Kritis
- Sangat Kritis

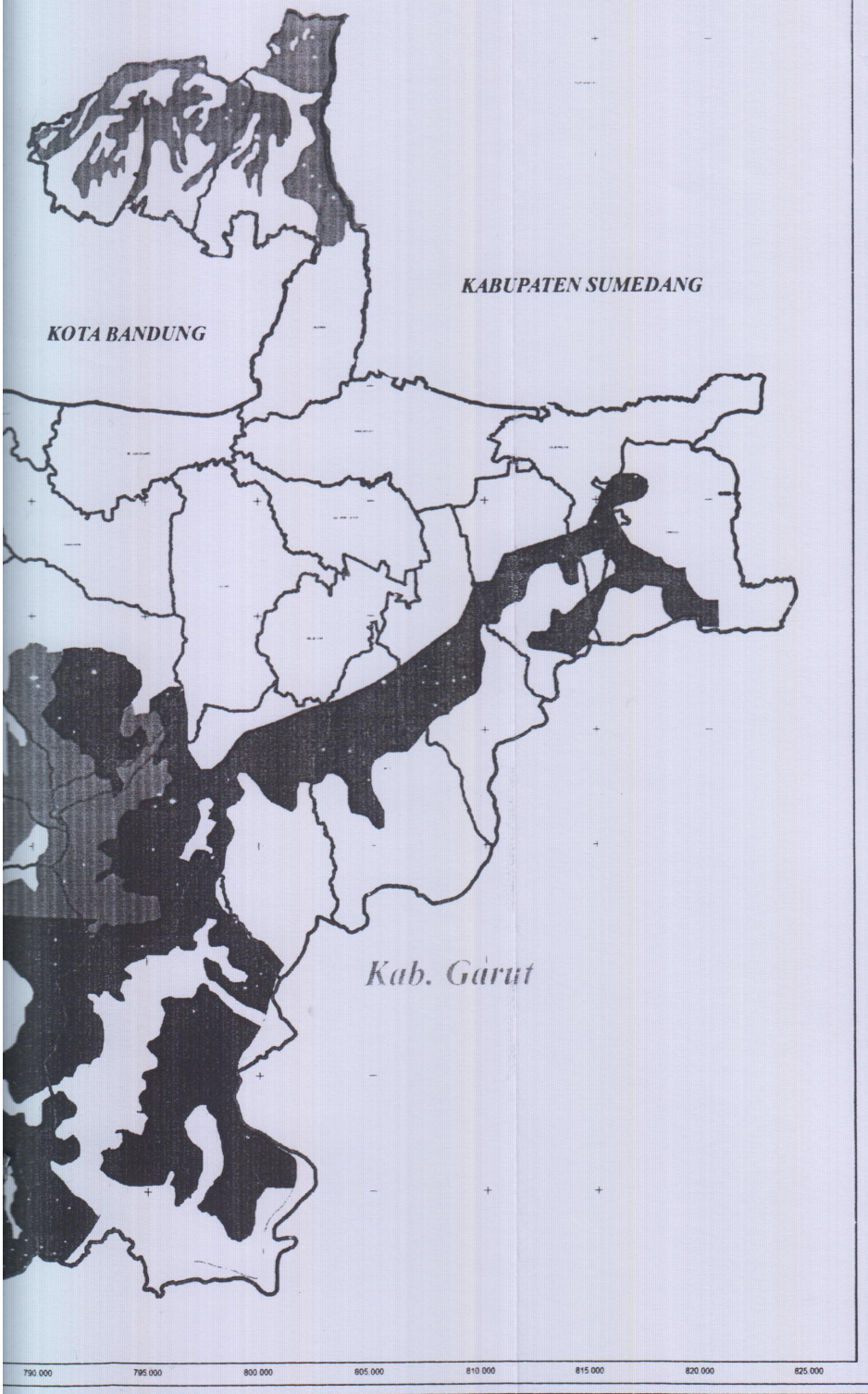
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
9 250 000
9 245 000
9 240 000
9 235 000
9 230 000
9 225 000
9 220 000
9 215 000
9 210 000
9 205 000
9 200 000
9 195 000
9 190 000
745.000
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000
795.000
800.000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.10

PETA DAYA DUKUNG GERAKAN TANAH
KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

Zona Gerakan Tanah

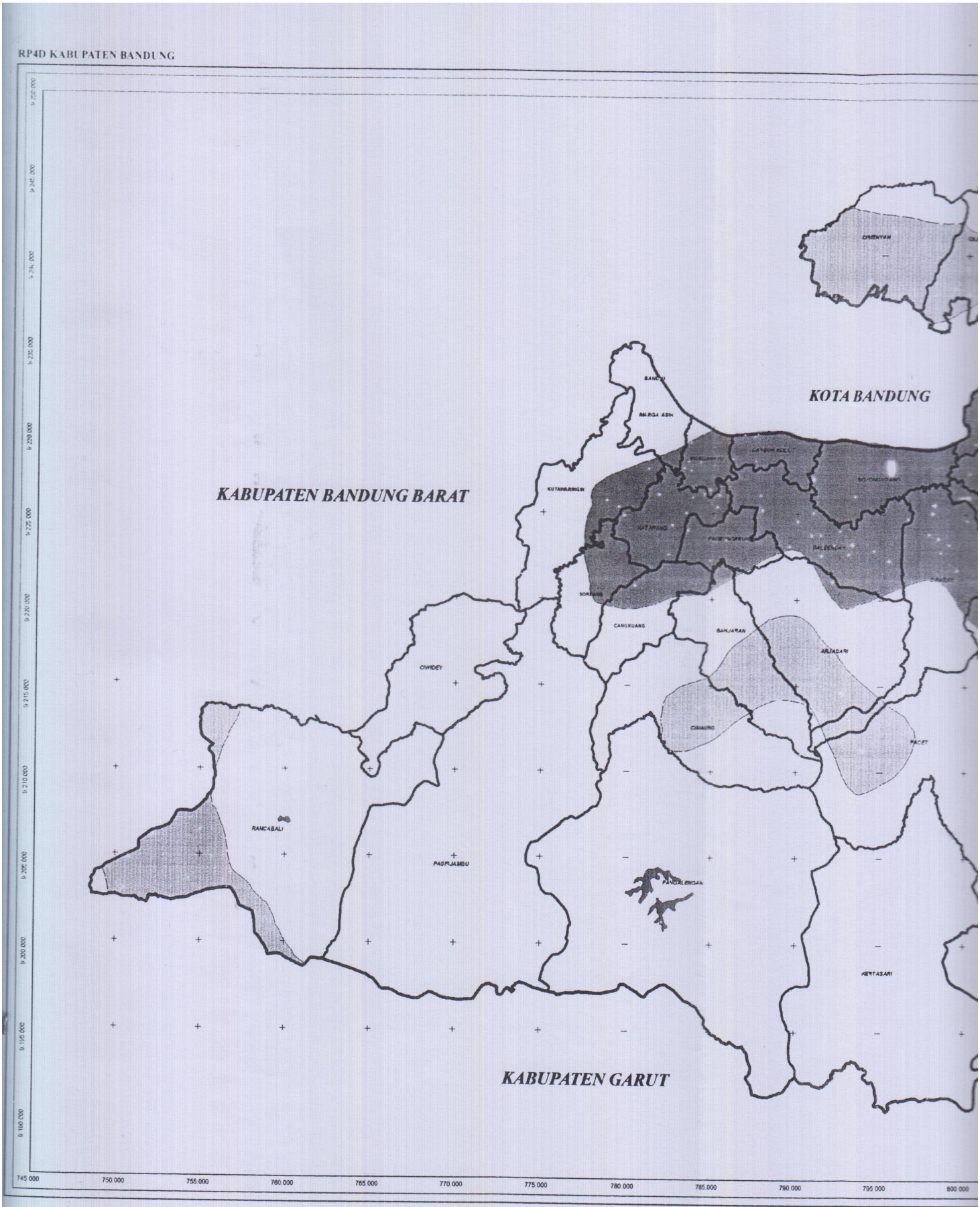
- 0
- 71
- 96
- 117
- 192
- 351
- 1179
- 4716

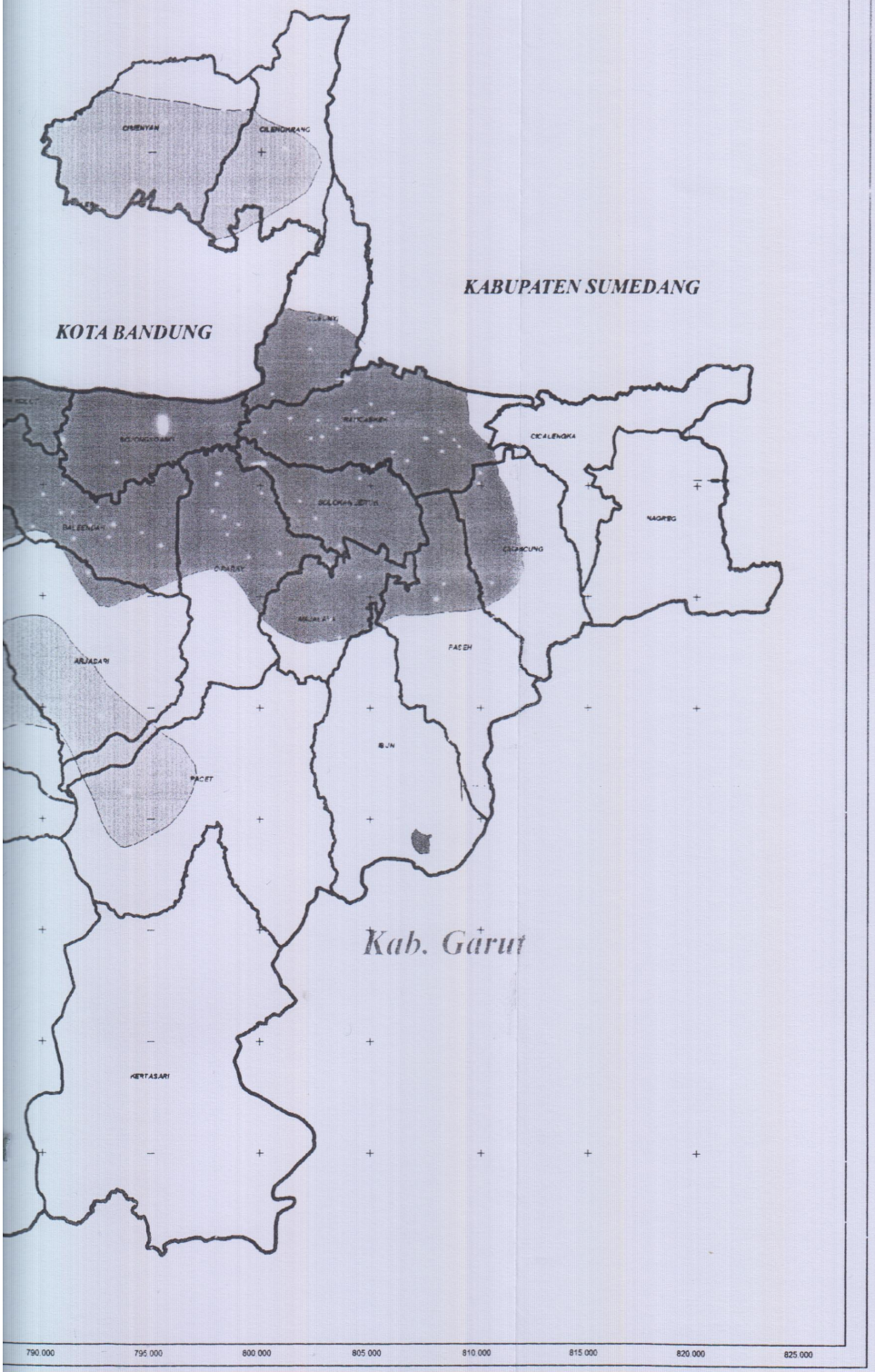
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
CIMENYAN
BANDUNG
MARGA ASIH
KUTAWARINGIN
ANTAPANI
BALEENDAH
CANGKUANG
BANJARAN
ARJASARI
CIWIDEY
CIMAUNG
PACET
RANCABALI
PASIRJAMBU
PANGALENGAN
KERTASARI
745.000
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000
795.000
800.000
9 230 000
9 225 000
9 220 000
9 215 000
9 210 000
9 205 000
9 200 000
9 195 000
9 190 000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.11

PETA DAYA DUKUNG SUMBER DAYA AIR
KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

Sumber Daya Air

- Waduk/Danau/Situ
- Daerah Air Tanah Yang Dangkal
- Sumber Mata Air yang Memancar
- Tidak Terdefinisi

Skala : 1 : 390.000

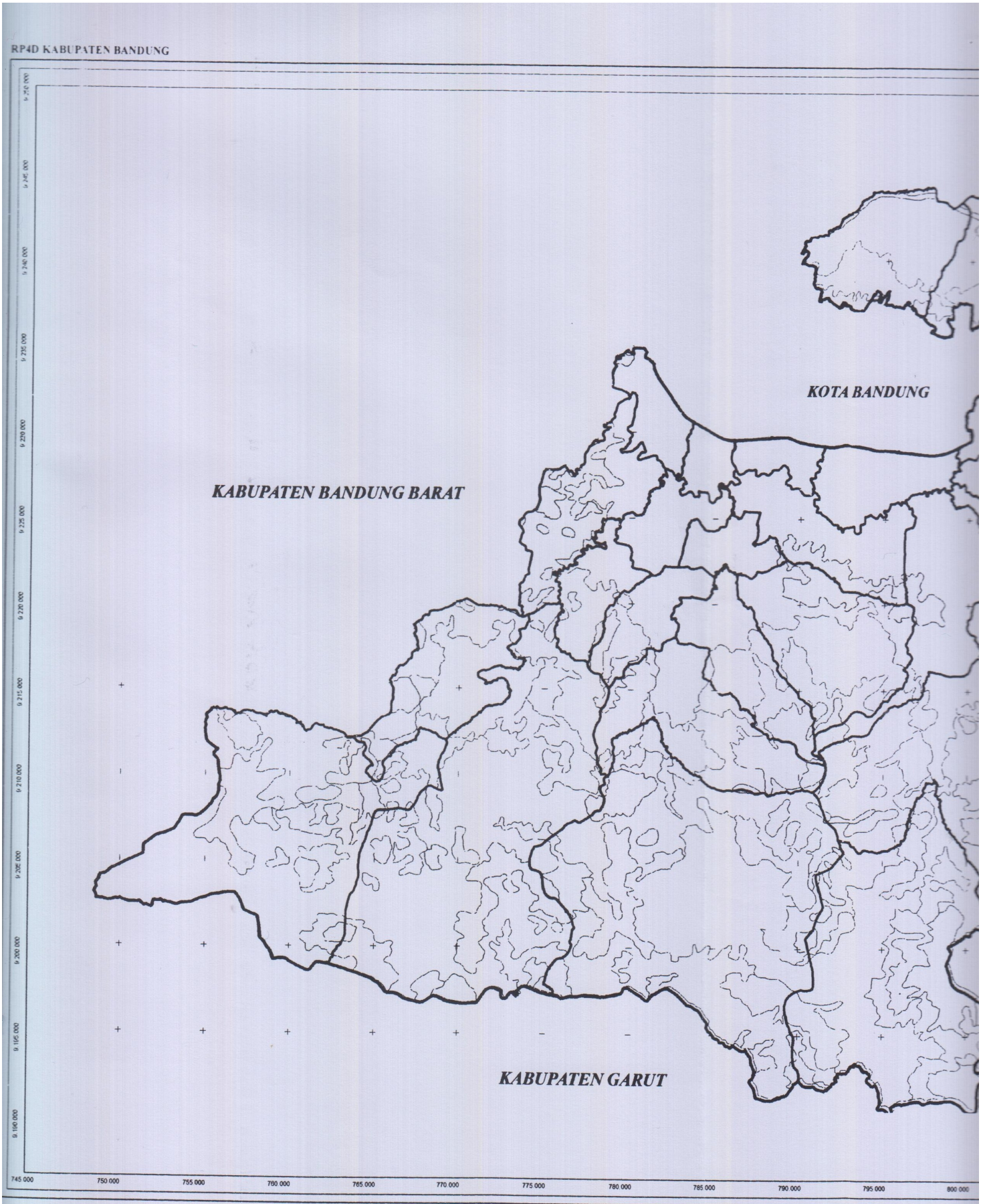
3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :

- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

RP4D KABUPATEN BANDUNG





PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.12

PETA DAYA DUKUNG KEMIRINGAN LAHAN KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

Tingkat Kemiringan

- 8%
- 8 - 15%
- 15 - 25%
- 25 - 45%
- 45%

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

2.4.2 Daya dukung Infrastruktur

Keberlangsungan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari dukungan ketersediaan sarana dan prasarana yang ada. Dukungan infrastruktur di Kabupaten Bandung yang meliputi penyediaan air bersih, jaringan drainase, pembuangan air limbah dan ketersediaan pembuangan sampah menjadi salah satu arahan dalam pengembangan perumahan dan permukiman. Kondisi daya dukung infrastruktur di kabupaten Bandung secara umum dapat dikatakan cukup terdukung, dengan ketersediaan semua elemen infrastruktur di atas. Berikut profil daya dukung infrastruktur perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung menurut Wilayah Pengembangan.

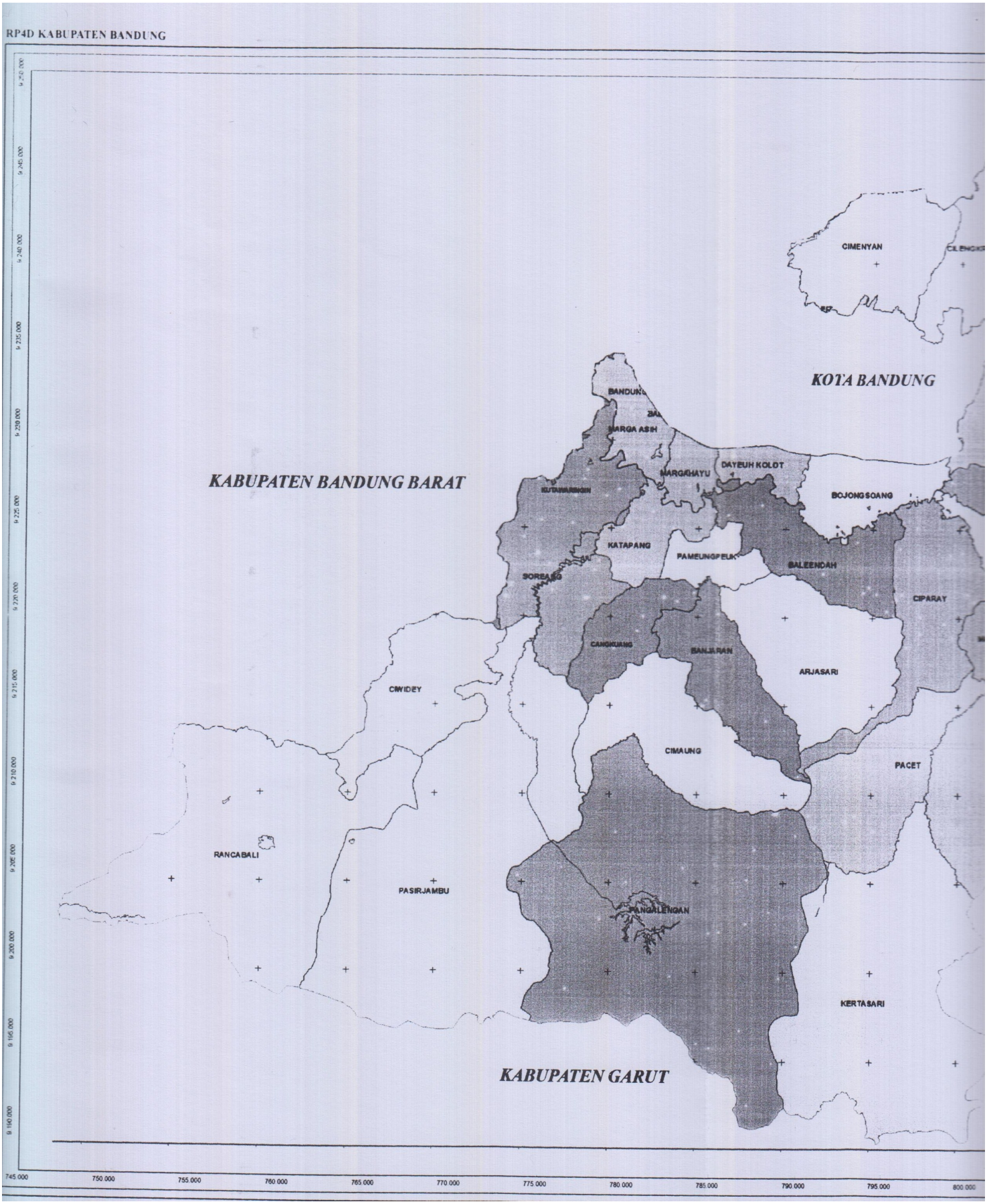
Tabel 2.2. Ketersediaan Infrastruktur Perumahan dan Permukiman

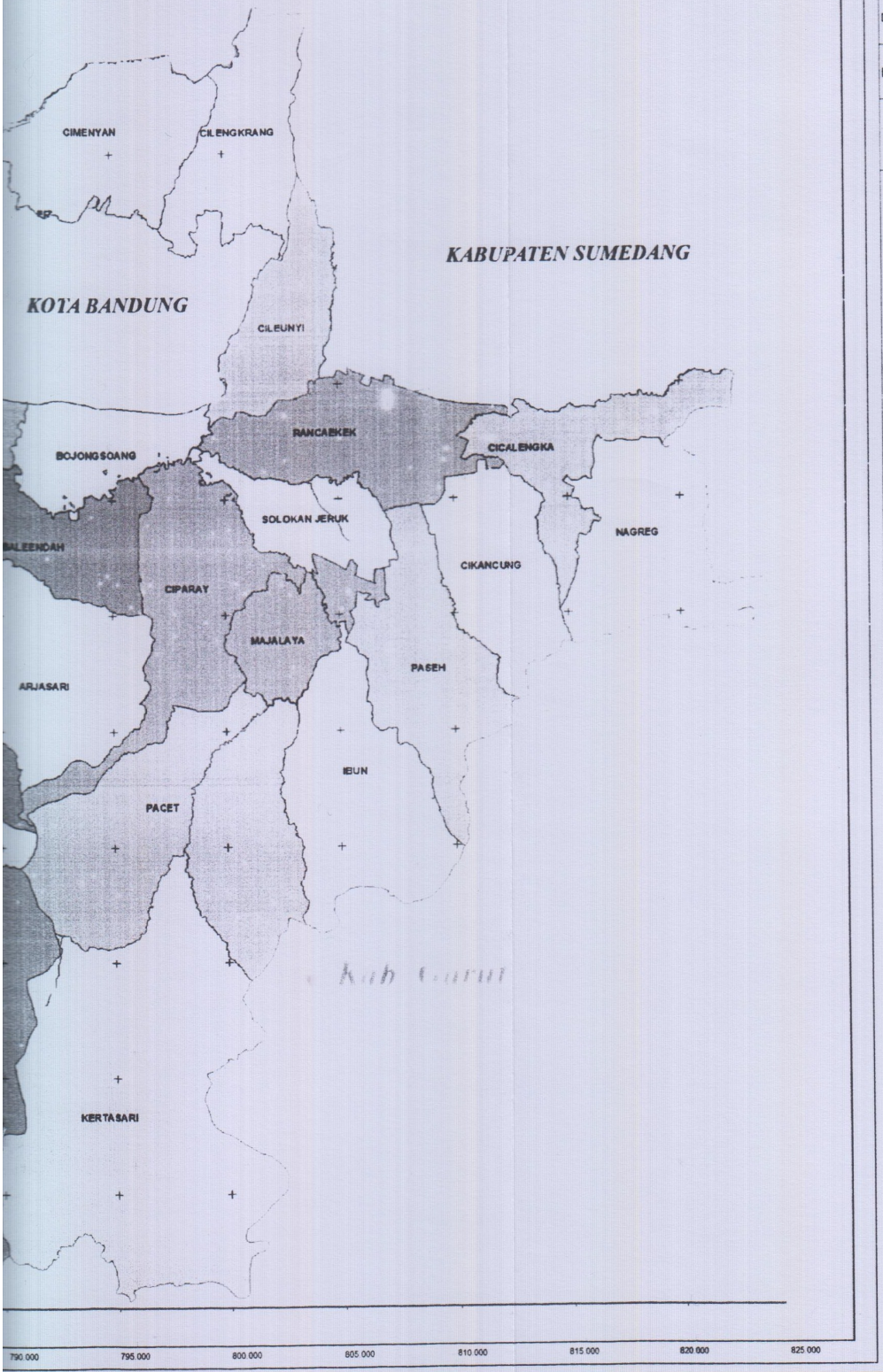
NO	WILAYAH PENGEMBANGAN	DAYA DUKUNG INFRASTRUKTUR	KONDISI
1	**WP Soreang-Katapang**	Air Bersih /SDA	Air Bersih Cukup tersedia dengan debit antara 20000-50000 m3 /hari
			Sumber air tanah dangkal tersedia di sebagian besar kawasan
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder terpenuhi di kawasan perkotaan namun di perdesaan belum semua terpenuhi
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air lilmbah berkisar antara 20000-50000 m3/hari
			Pengolahan limbah secara terpadu dipusatkan di Kec. Soreang
		Sampah	Pelayanan SPA sudah tersedia
2	**WP Banjaran**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih Cukup tersedia dengan debit antara 20000-60000 m3/hari
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder terpenuhi di kawasan perkotaan namun di perdesaan belum semua terpenuhi
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah cukup tinggi berkisar antara 20000-50000
		Sampah	Pembuangan sampah menuju SPA Soreang sebelum ke TPA
3	**WP Baleendah**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih Cukup tersedia dengan debit antara 30000-60000 m3/hari
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder terpenuhi baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah rata-rata berkisar antara 30000-40000 m3/hari
		Sampah	Pembuangan sampah menuju SPA Bojongsoang sebelum ke TPA
4	**WP Majalaya**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih Cukup tersedia dengan debit antara 30000-50000 m3/hari
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder belum semua terpenuhi baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah rata-rata antara

NO	WILAYAH PENGEMBANGAN	DAYA DUKUNG INFRASTRUKTUR	KONDISI
			20000-40000 m3/hari
		Sampah	Pembuangan sampah menuju SPA Bojongsoang sebelum ke TPA
5	**WP Cileunyi-Rancaekek**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih Cukup tersedia dengan debit antara 20000-60000 m3/hari
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder terpenuhi di kawasan perkotaan namun di perdesaan belum semua terpenuhi
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah cukup tinggi berkisar antara 20000-50000
		Sampah	Pembuangan sampah menuju TPA Nagreg
6	**WP Cicalengka**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih Cukup rendah dengan debit antara 20000-40000 m3/hari
		Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder terpenuhi di kawasan perkotaan namun di perdesaan belum semua terpenuhi
		Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah sedang, berkisar antara 20000-30000 m3/hari
		Sampah	Pembuangan sampah menuju TPA Nagreg
7	**WP Batas PKN Kota Bandung**	Air Bersih (SDA, Air Baku)	Air Bersih mulai berkurang dengan debit antara <20000-30000 m3/hari
	Margahayu	Drainase	Jaringan Drainase primer maupun sekunder belum semua terpenuhi baik dipedesaan maupun perkotaan
	Margaasih	Air Limbah/IPAL	Pembuangan air limbah cukup tinggi berkisar antara 20000-50000
	Cilengkrang	Sampah	Pembuangan sampah menuju SPA Gedebage dan SPA Soreang, kemudian menuju TPA Nagreg
	Cimenyan		

Sumber : RTRW Kabupaten Bandung, Tahun 2007

RP4D KABUPATEN BANDUNG





PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.13

PETA DAYA DUKUNG INFRASTRUKTUR AIR BERSIH KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

Total Air Bersih (m3/hari)
- < 20000
- 20000 - 30000
- 30000 - 40000
- 40000 - 50000
- 50000 - 60000
- 60000 - 70000
- > 70000

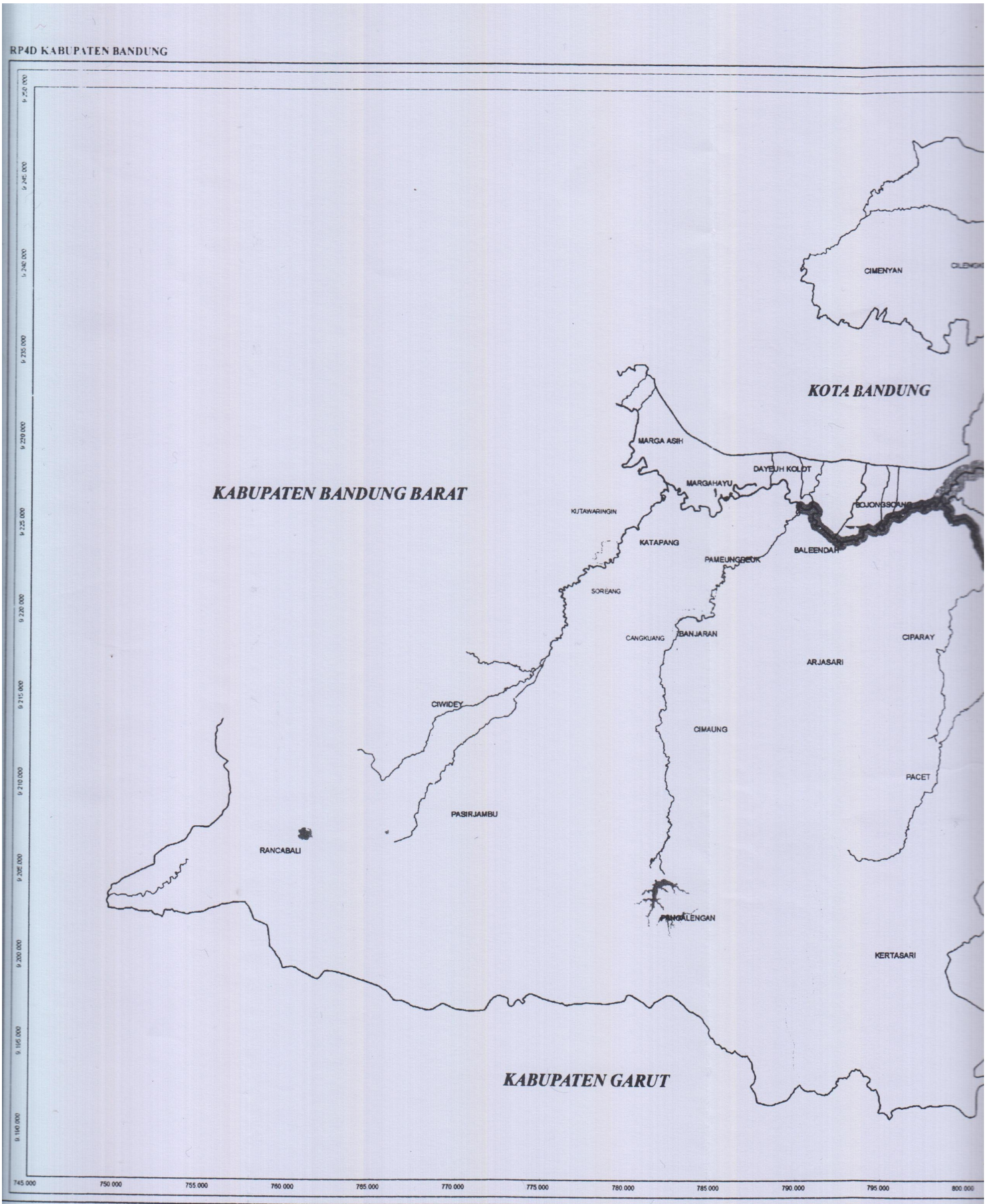
Skala : 1 : 390.000

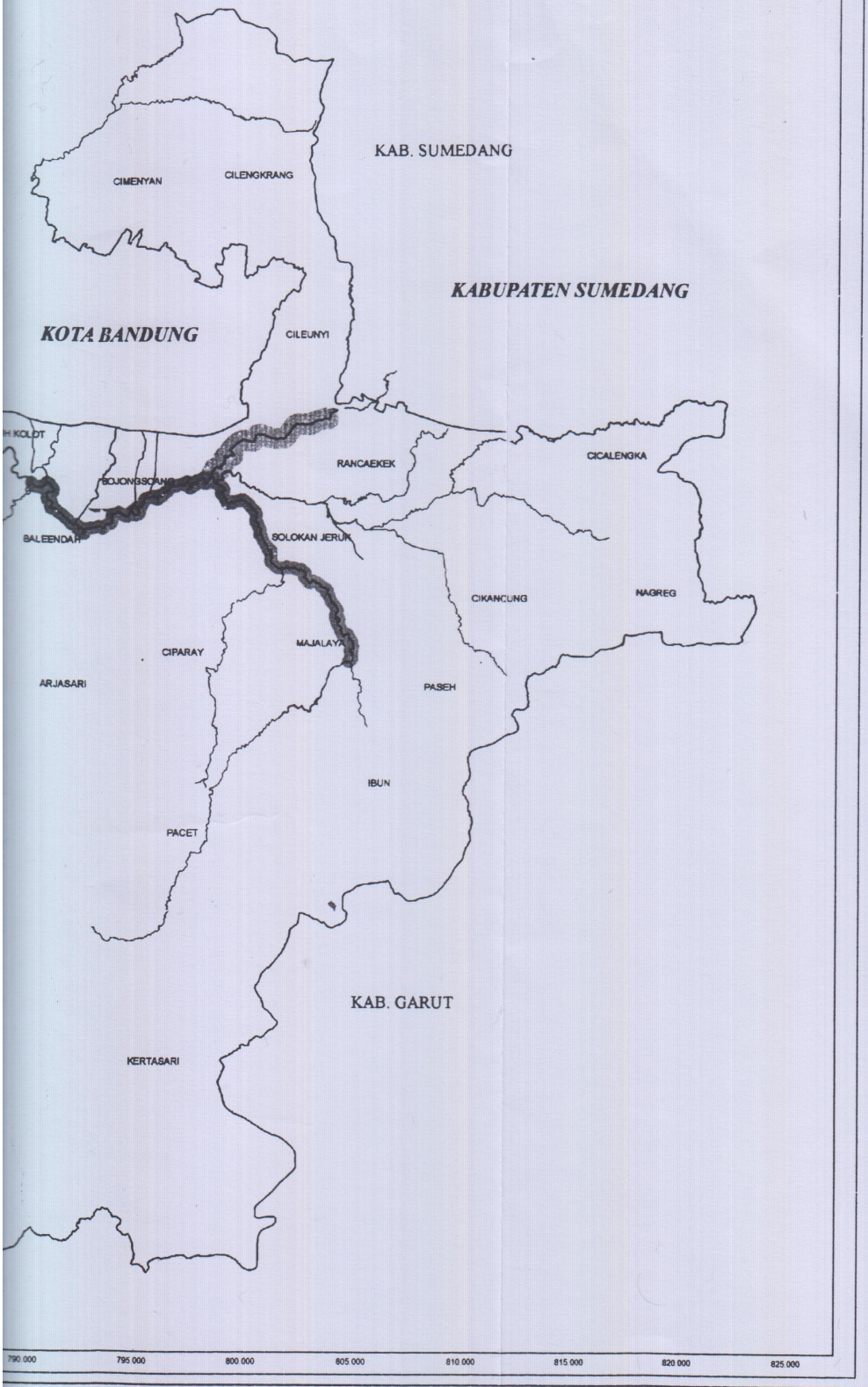
3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis

RP4D KABUPATEN BANDUNG





PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG
DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.14

PETA DAYA DUKUNG INFPASTRUKTUR SISTEM DRAINASE KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA

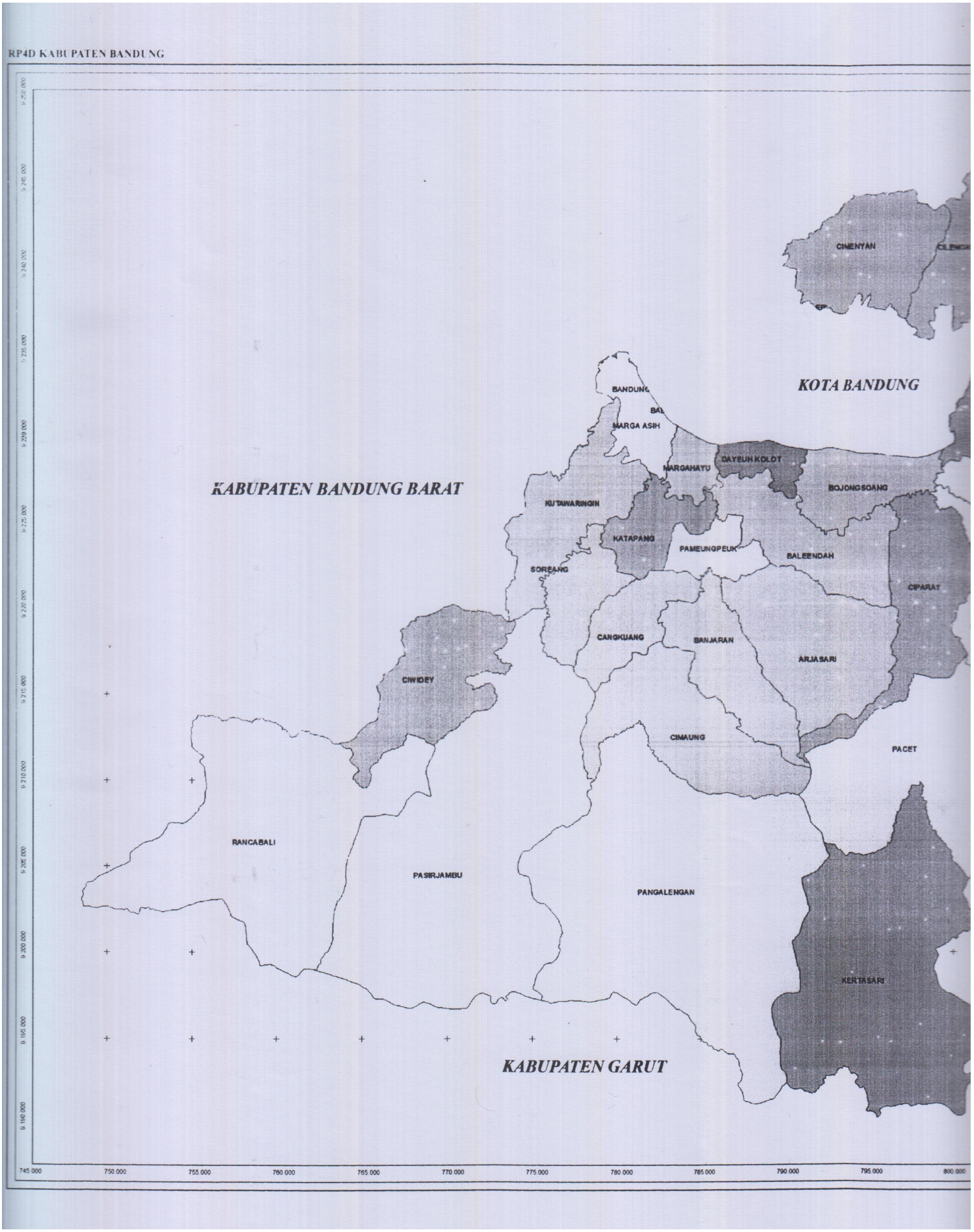
- Waduk/situ
- Batas kabupaten
- Batas kecamatan
- Saluran drainase primer
- Saluran drainase sekunder
- Saluran drainase tersier
- Penataan bangunan sepanjang tepi sungai
- Normalisasi sungai

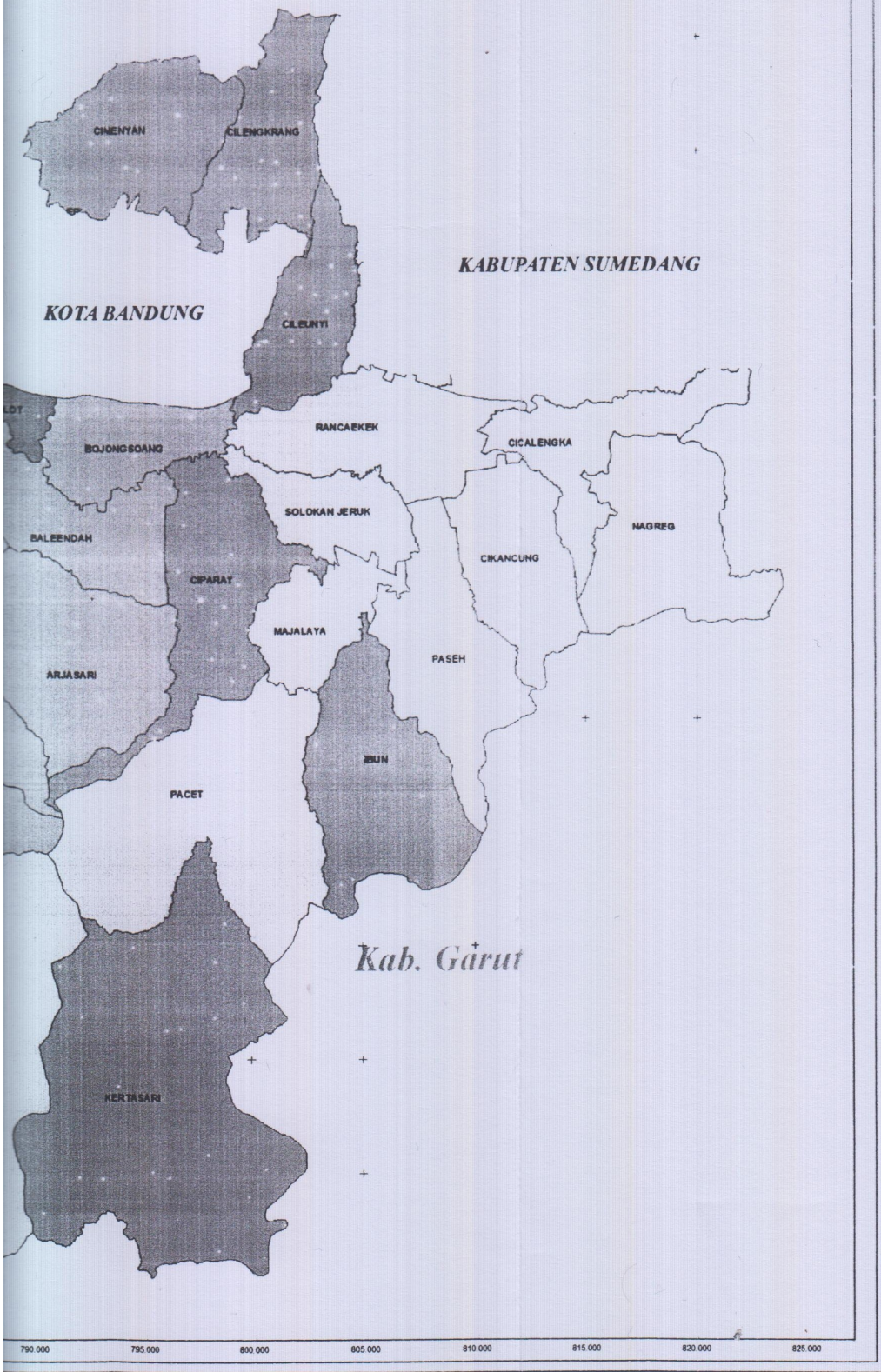
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1990
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa


CINENYAN
KOTA BANDUNG
BANDUNG
BAL
MARGA ASIH
MARGAHAYU
DAYEUH KOLOT
BOJONGSOANG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KUTAWARINGIN
KATAPANG
PAMEUNGPEUK
BALEENDAH
SOREANG
CIPARAY
CANGKUANG
BANJARAN
ARJASARI
CIWIDEY
CIMAUNG
PACET
RANCABALI
PASIRJAMBU
PANGALENGAN
KERTASARI
KABUPATEN GARUT
745.000
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000
795.000
800.000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.15

PETA DAYA DUKUNG INFRASTRUKTUR AIR LIMBAH KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA :

Total Air Limbah (m3/hari)

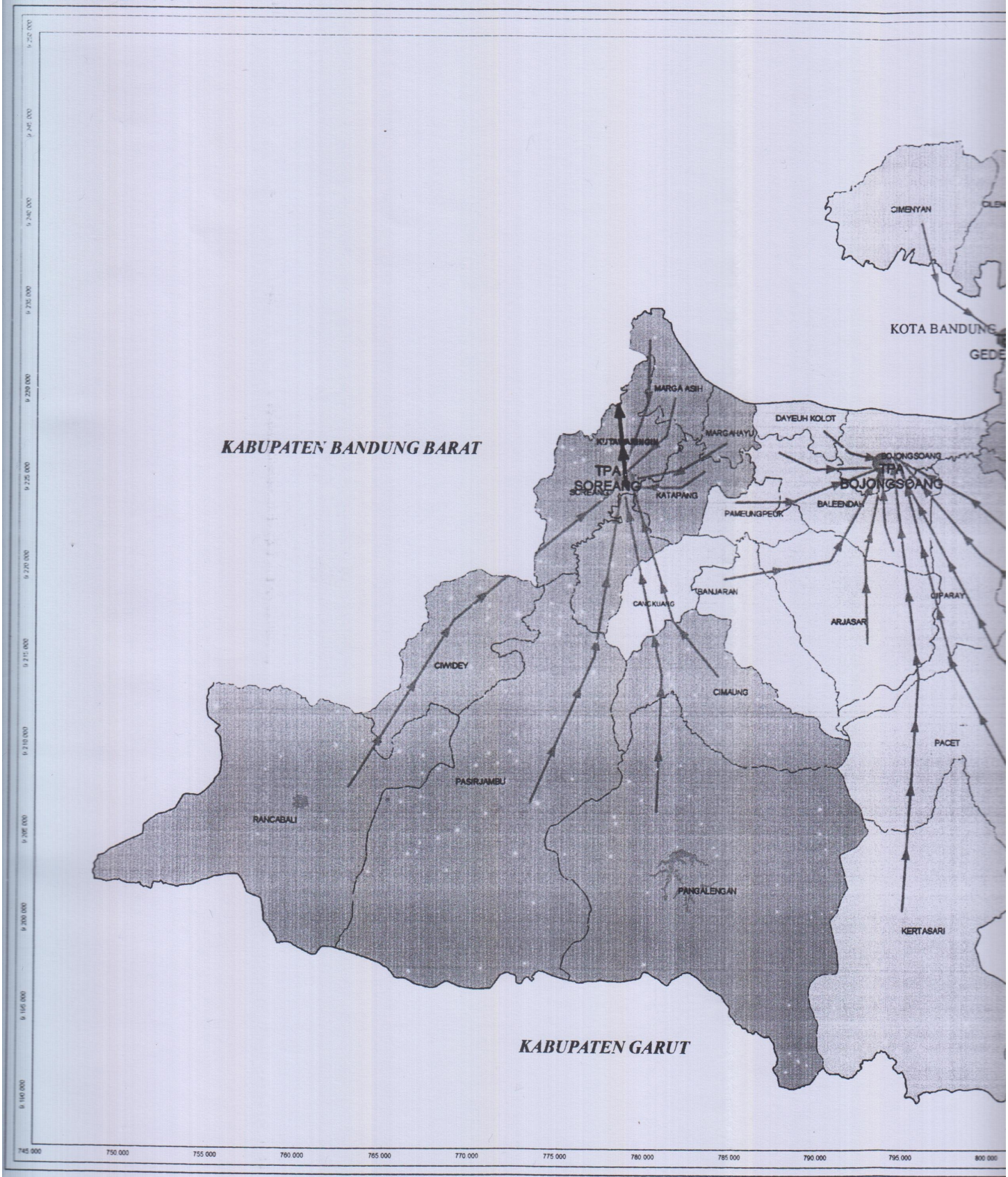
- < 10000
- 10000 - 20000
- 20000 - 30000
- 30000 - 40000
- 40000 - 50000
- > 50000

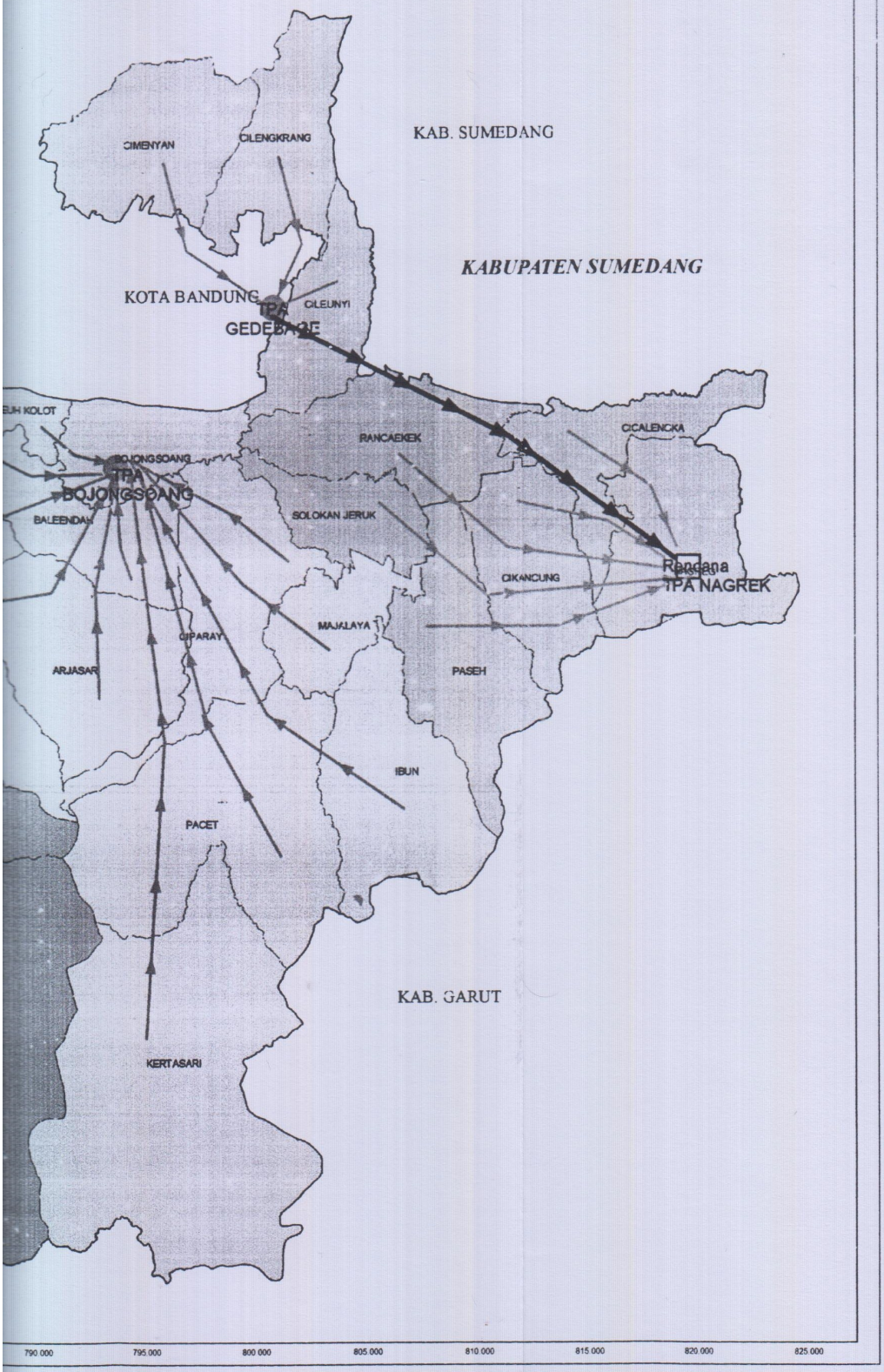
Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis


CIMENYAN
KOTA BANDUNG
GEDE
MARGA ASIH
DAYEUH KOLOT
MARGAHAYU
KUTAWARINGIN
KABUPATEN BANDUNG BARAT
TPA SOREANG
SOREANG
KATAPANG
BOJONGSOANG
TPA BOJONGSOANG
BALEENDAH
PAMEUNGPEUK
CANGKUANG
BANJARAN
CIPARAY
ARJASARI
CIWIDEY
CIMAUNG
PACET
PASIRJAMBU
RANCABALI
PANGALENGAN
KERTASARI
KABUPATEN GARUT
745.000
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000
795.000
800.000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 2.16

PETA DAYA DUKUNG INFRASTRUKTUR SAMPAH KABUPATEN BANDUNG

LEGENDA

- Batas kabupaten
- Batas kecamatan
- Waduk/situ/danau
- Stasiun Peralihan Antara
- Tempat Pembuangan Akhir
- Pelayanan langsung ke TPA
- Pelayanan ke SPA
- Pelayanan PSA ke TPA

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis

2.5. Profil dan Kinerja Sistem Pendukung Perumahan dan permukiman

2.5.1. Kelembagaan

Kondisi Permasalahan

- Kebijakan otonomi daerah yang makin menciptakan kemandirian wilayah, kemandirian sektoral yang terkadang kontraproduktif terhadap perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang menciptakan konflik dan inkonsistensi dalam pelaksanaan program pembangunan perumahan permukiman.
- Tingginya kompleksitas masalah pembangunan perumahan & permukiman yang dihadapi dalam kondisi keterbatasan sistem perencanaan dan implementasi yang berimplikasi terhadap kecenderungan penanganan yang bersifat kuratif dan incremental (menunggu terjadinya persoalan dan dengan penanganan sepotong - sepotong) ketimbang penanganan yang bersifat antisipatif.
- Belum terciptanya kepedulian masyarakat atau lembaga di masyarakat dalam mendukung pembangunan perumahan dan permukiman khususnya dalam penyediaan perumahan dan lingkungan yang memenuhi syarat baik dari sisi syarat perumahan (sehat, nyaman, layak) maupun dari sisi kesesuaian lokasi (bukan lahan ilegal, tidak melanggar tata ruang).
- Arah pembangunan permukiman secara nyata nampak dalam pembangunan perumahan pada kawasan baru yang diprakarsai oleh swasta developer sedangkan pembangunan permukiman yang bersifat rehabilitasi, penanganan lingkungan (mis: peremajaan kota) menjadi tidak populer dan kurang mendapatkan prioritas, dan harus ditangani oleh pemerintah sendiri karena swasta sulit untuk dilibatkan. Dengan keterbatasan dana pemerintah maka program semacam itu menjadi tidak berjalan sebagai mana mestinya.
- Pembangunan sektor perumahan & permukiman yang belum terdukung oleh sistem informasi untuk kepentingan perencanan, implementasi & evaluasi yang dapat dimanfaatkan oleh pengambil keputusan di tingkat kebijakan dan khususnya di tingkat teknis implementasi.

2.5.2. Pola Pembiayaan

Kondisi Permasalahan

- Lemahnya dukungan pembiayaan pembangunan sektor perumahan & permukiman dari sisi pemerintah akibat adanya skala prioritas sektor pembangunan lain dan keterbatasan pendapatan pemerintah sehingga penanganan pembangunan perumahan permukiman dalam penyediaan prasarana dasar, pengaturan lahan dalam skala besar serta rehabilitasi kawasan kumuh menjadi sulit direalisasikan.
- Disisi lain pendanaannya melalui sumber pembiayaan komersial (swasta) hanya dapat melayanai kebutuhan non MBR (golongan masyarakat menengah keatas), sedangkan untuk MBR perlu dibiayai oleh pemerintah.
- Terdapat potensi sumber pembiayaan lain yang bukan dari anggaran pemerintah yang dapat dimobilisasi untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman seperti penggunaan dana pensiun, asuransi dll yang dapat dimanfaatkan dalam pembiayaan jangka panjang untuk mengatasi kelangkaan dana namun memerlukan upaya melalui pengaturan dan kebijakan.

BAB III
KONSEP DAN ARAHAN PENGEMBANGAN

3.1 Isue Pembangunan Perumahan Permukiman Kabupaten Bandung

Berdasarkan hasil analisis & pemahaman fakta lapangan dapat diformulasikan 12 isue yang dibedakan berdasarkan katagori lingkungan, tata ruang dan katagori perumahan & permukiman . Pemaparan akan dilengkapi dengan analisis kecendrungan dan faktor kritisnya pada masa datang serta lokasi permasalahan secara indikatif.

Isue Perumahan dan Permukiman Terkait Lingkungan dan Tata Ruang

ISUE	KECENDRUNGAN & FAKTOR KRITIS MASA DATANG	LOKASI INDIKATIF
Perubahan ciri perkembangan perdesaan menjadi perkotaan akibat faktor perkembangan wilayah yang mengkonversi lahan pertanian, ruang terbuka hijau menjadi permukiman	Tumbuhnya kawasan baru perumahan permukiman yang meluas mengkonversi lahan pertanian & ruang terbuka hijau yang terjadi sejalan dengan proses pengkotaan di Kabupaten Bandung	Kawasan pertanian; kawasan terbuka hijau yang berdekatan dengan kota Bandung, pusat kota/pertumbuhan Kabupaten Bandung
Pertumbuhan perumahan permukiman yang tinggi akibat limpahan & demand penduduk dari kota Bandung	Perkembangan wilayah batas kota Bandung dengan kabupaten Bandung membentuk pola pemadatan pada desa pada batas batasnya yang melahirkan persoalan tekanan kebutuhan pembangunan rumah dan pemeliharaan kualitas lingkungan.	Kawasan pinggiran kota pada desa perbatasan dengan Kota Bandung dan Kabupaten Bandung Barat
Perkembangan Perumahan permukiman pada pemanfaatan ruang bukan peruntukannya seperti kawasan lindung,sawah irigasi teknis, sempadan sungai yang dinyatakan sebagi *negative list* (larangan) pembangunan perumahan permukiman	Sejalan dengan lemahnya pengendalian& penegakan aturan tata ruang dan tingginya kebutuhan rumah maka akan semakin membentuk kawasan perumahan permukiman yang merambah pada kawasan *negative list*	Perkembangan Perumahan permukiman pada KBU dan wilayah selatan kab bandung yang didominasi kawasan konservasi atau pada kawasan sempadan sungai Citarum yang membelah kab Bandung
Perkembangan perumahan permukiman yang berpotensi & telah mengalami bencana banjir akibat keberadaan sungai pada wilayah dataran rendah Kab Bandung	*Akibat faktor penggundulan* hutan dan timbulnya lahan kritis pada wilayah hulu dan perkembangan kawasan permukiman pada wilayah hilir karena tekanan kebutuhan pembangunan permukiman	*Pada wilayah hilir dataran* rendah DAS citarum/citarik khususnya pada kawasan perkotaan kabupaten Bandung

ISUE	KECENDRUNGAN & FAKTOR KRITIS MASA DATANG	LOKASI INDIKATIF
Pemadatan perumahan permukiman pada kawasan perkotaan pada pusat pertumbuhan kabupaten yang didukung keberadaan kegiatan pabrik/industri, perdagangan & jasa dan akses pada poros jalan utama	Daya tarik kedekatan tempat kerja dan pelayanan perkotaan dan akses transportasi akan meningkatkan daya tarik bermukim, dan akibat keterbatasan lahan akan memunculkan permukiman padat yang berimplikasi terhadap timbulnya kawasan kumuh	Pada pusat kegiatan perkotaan berdekatan kawasan perdagangan, industri ,pada bantaran sungai dekat kawasan perkotaan & poros jalan utama yang melewati kawasan perkotaan
Lemahnya dukungan infrastruktur dan pelayanan pengembangan perumahan permukiman terutama pada kawasan perdesaan dalam membentuk pusat pertumbuhan wilayah	Sebagian besar wilayah perdesaan kabupaten Bandung ditetapkan sebagai kawasan konservasi yang berarti menjadi kawan negatif list pembangunan perumahan permukiman namun demikian tetap dibutuhkan dukungan pelayanan infrastruktur Perumahan permukiman namun hanya bersifat melayani kebutuhan lokal secara terbatas	Pada pusat pertumbuhan wilayah dengan karakter perdesaan sebagaimana dinyatakan pada arahan RTRW
Lemahnya implementasi dalam pengendalian arah pemanfaatan ruang secara umum dan khususnya pemanfaatan perumahan permukiman sebagai pemanfaatan ruang paling dominan yang pada gilirannya berpengaruh terhadap persoalan pembangunan sektor perumahan permukiman	Sektor perumahan permukiman dengan dominasi ruang yang paling dominan pada Kab bandung memberi tekanan permasalahan sektoral dan ketataruangan yang saling terkait sehingga membutuhkan pendekatan penanganan sektoral & spasial untuk mengantisipasi permasalahan perumahan permukiman masa datang	Keterhubungan SKPD pendukung pembangunan sektoral & spasial secara horizontal atau vertikal (kabupaten, kota, propinsi & nasional)

Sumber : Hasil Analisis, tahun 2008

Isue Perumahan dan Permukiman

ISUE	KECENDRUNGAN & FAKTOR KRITIS	LOKASI INDIKATIF
Backlog Kabupaten Bandung yang relatif tinggi dibandingkan dengan kota & kabupaten lain di Jawa Barat akibat tingkat pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi akibat migrasi dan pertumbuhan alamiah dan dalam karakteristik perumahan permukiman terepresentasikan dengan perkembangan luasan kawasan perumahan permukiman dan intensitas kepadatannya	Backlog kabupaten Bandung yang tinggi merupakan indikator permasalahan awal perumahan dan permukiman yang menjadi dasar dalam upaya perencanaan dalam pemenuhan kebutuhan dan penanganannya .	Tercirikan pada perkembangan pesat kawasan perumahan permukiman secara umum di kabupaten Bandung .
Lemahnya akses pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR marginal karena keterbatasan daya beli rumah yang berkorelasi dengan kantong-kantong kemiskinan di wilayah perkotaan maupun perdesaan	Jumlah MBR marginal berkorelasi pada faktor sosio ekonomi lokal & kondisi makro ekonomi sehingga nilainya cenderung tidak akan berkurang & bahkan cendrung bertambah dan sehingga pemenuhan kebutuhan dasar rumah bagi MBR menjadi isu penting pembangunan perumahan permukiman Kabupaten Bandung	*Tercirikan pada* perkembangan kawasan Perumahan permukiman kumuh diwilayah perkotaan di kabupaten Bandung
Keterbatasan lahan pembangunan perumahan relatif berdasarkan batasan lingkungan (negative list) dan ketentuan RTRW namun disisi lain kebutuhan semakin meningkat yang membutuhkan lahan baru yang berimplikasi pada perluasan & pemadatan kawasan Perumahan permukiman yang berpotensi mengokupansi kawasan negatif list	Jumlah agregat cadangan lahan yang dapat dikembangkan untuk pengembangan Perumahan permukiman akan semakin berkurang secara eksponensial sejalan dengan pertumbuhan kawasan perumahan & permukiman baru, baik karena perkembangan perumahan swadaya eksisting dan pertambahan perumahan formal	Tercirikan pada perkembangan kawasan Perumahan permukiman secara umum di kabupaten Bandung yang pesat
Keterbatasan infrastruktur pendukung Perumahan permukiman secara umum khususnya perumahan swadaya akibat luasnya cakupan kawasan Perumahan permukiman swadaya eksisting baik perdesaan maupun perkotaan	Ketersediaan fasiliatas sos, fasum &infrastruktur dapat terdukung pada perumahan formal atas penyediaan swasta namun keterbatasan pelayanan infrastruktur berkorelasi pada luasnya cakupan pelayanan karena perkembangan luasan perumahan swadaya	Tercirikan pada perkembangan kawasan Perumahan permukiman swadaya secara umum di kabupaten Bandung

ISUE	KECENDRUNGAN & FAKTOR KRITIS	LOKASI INDIKATIF
Penurunan kualitas lingkungan Perumahan permukiman swadaya yang membentuk kantong permukiman padat kumuh,minim dalam dukungan infrastruktur dan memunculkan keberadaan rumah tidak layak huni	Berkorelasi terhadap faktor keberadaan/ peningkatan MBR dengan faktor keterbatasan lahan dan kurangnya dukungan fasilitas & infrastruktur lingkungan.	Tercirikan pada perkembangan kawasan perumahan permukiman kumuh di kabupaten Bandung

Sumber : Hasil Analisis, tahun 2008

3.2. Prinsip Perencanaan Perumahan permukiman Kabupaten Bandung

Untuk menjawab isue , kecenderungan & faktor kritis sebagaimana dinyatakan pada tabel di bab 3.1 maka RP4D Kabupaten Bandung, dilandasi prinsip-prinsip perencanaan sebagai berikut :

3.2.1 Prinsip-Prinsip Berlandaskan Pembangunan Tata Ruang & Lingkungan

1. Pembangunan perumahan permukiman yang memperhatikan pola kebutuhan & masalah berdasarkan interaksi wilayah dalam kesatuan wilayah metropolitan Bandung dan pola perkembangan struktur ruang wilayah Kabupaten Bandung
2. Pembangunan perumahan permukiman mendukung & didukung arahan pusat-pusat pengembangan/pelayanan perkotaan/perdesaan sesuai arahan RTRW yang berlaku
3. Pembangunan perumahan permukiman yang mengikuti ketentuan negatif list dalam konteks lingkungan sesuai ketentuan rencana tata ruang yang berlaku.
4. Pembangunan perumahan permukiman yang memperhatikan keterbatasan ruang dan optimasi penggunaan ruang/lahan yang semakin terbatas terutama pada kawasan perkotaan
5. Pembangunan perumahan permukiman yang mendukung & berorientasi pada arah pengembangan kawasan kegiatan (industri, perdagangan, perkantoran) sesuai arahan tata ruang yang berlaku.
6. Pembangunan perumahan permukiman yang searah dengan pengembangan prasarana & sarana perkotaan/wilayah sesuai arahan tata ruang & pembangunan sektoral.
7. Pembangunan perumahan permukiman yang mendukung langkah langkah pengendalian tata ruang melalui faktor insentif & disinsentif pembangunan perumahan permukiman yang sesuai ketentuan teknis tata /perpetakan bangunan & lingkungan sesuai dengan arahan tata ruang

3.2.2 Prinsip-Prinsip Berlandaskan Pembangunan Perumahan Permukiman

1. Mengacu pada pemenuhan Backlog rumah melalui target pembangunan rumah berdasar kemampuan pemerintah, masyarakat & swasta
2. Memperhatikan karakter kebutuhan rumah berdasarkan cirri perkotaan dan perdesaan
3. Memperhatikan prinsip proporsi kebutuhan rumah segmen masyarakat *pendapatan tinggi, sedang dan rendah secara proporsional.*
4. Pemihakan pada segmen MBR dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni, peningkatan kualitas permukiman substandard yang membutuhkan dukungan

5. Mensinergikan dan mendayagunakan kekuatan pihak swasta dan masyarakat dalam penyediaan rumah dengan dukungan dan fasilitas pemerintah.
6. Mengakomodasi penanganan kebutuhan perumahan permukiman baru dan peningkatan kualitas perumahan permukiman dengan penjabaran skim program sesuai karakter kebutuhan.

3.3. Kebijakan Umum

Berdasarkan upaya menjawab isue perumahan & permukiman sebagimana telah dipaparkan pada sub bab sebelumnya maka dapat disusun visi misi pembangunan perumahan permukiman beserta kebijkan & strategi pendukungnya serta kaitannya dengan tujuan penyusunan RP4D.

3.3.1 Visi dan Misi

Rumusan Visi dan Misi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan permukiman Kabupaten Bandung dipaparkan sebagai berikut :

Visi

Pembangunan dan Pengembangan Perumahan & Permukiman Kabupaten Bandung " yang Tertata, Tepat lokasi , Tepat kualitas bagi segenap masyarakat Kabupaten Bandung".

Misi

1. Mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan permukiman sesuai kebutuhan & kemampuan masyarakat
2. Mewujudkan pembangunan perumahan permukiman sesuai dengan daya dukung lingkungan & dan arahan tata ruang
3. Mewujudkan perumahan permukiman yang tertata baik rumah, prasarana dasar & lingkungannya
4. Mewujudkan keterlibatan pemerintah, swasta & masyarakat terhadap pemenuhan kebutuhan rumah dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman
5. Mewujudkan kerja sama & koordinasi unsur/ satuan kerja pemerintah dalam pelayanan publik dalam pemenuhan perumahan permukiman

3.3.2 Kebijakan Pendukung Visi Misi

Berdasarkan misi maka dirumuskan kebijakan & strategi sbb :

Kebijakan Pendukung Misi 1

1. Upaya pemenuhan kebutuhan rumah dengan perhatian khusus pada MBR dan kawasan huniannya dengan dukungan pemerintah
2. Upaya pemenuhan kebutuhan rumah dengan lebih mandiri dengan keterlibatan swasta pada segmen non MBR.

Kebijakan Pendukung Misi 2

1. Pembangunan perumahan dan permukiman yang sesuai dengan prinsip pembangunan berwawasan lingkungan dan mengantisipasi bencana khususnya pada bencana banjir & longsor
2. Pembangunan perumahan dan permukiman yang memanfaatkan lahan

3. Pembangunan perumahan dan permukiman yang memperhatikan keterbatasan ruang dan mengefisienkan lahan

Kebijakan Pendukung Misi 3

1. Memelihara & meningkatkan Perumahan permukiman yang berkualitas sesuai dengan standar minimal kelayakan huni
2. Mengembangkan dan membangun prasarana dasar pendukung pelayanan perumahan dan permukiman

Kebijakan Pendukung Misi 4

1. Meningkatkan potensi masyarakat dalam kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumah dan lingkungan yang sehat secara mandiri dengan dukungan program pemerintah.
2. Meningkatkan peran swasta dalam pemenuhan kebutuhan rumah dan peningkatan kualitas lingkungan perumahan.

Kebijakan Pendukung Misi 5

1. Meningkatkan koordinasi horizontal dan vertikal dalam perencanaan dan implementasi program perumahan permukiman yang bersifat lintas sektoral

3.3.3 Strategi Pendukung Kebijakan RP4D

Strategi Pendukung Kebijakan Misi 1

1. Memfokuskan pada pemenuhan kebutuhan pada segmen masyarakat yang paling membutuhkan dan pada lokasi prioritas
2. Kebutuhan rumah kelompok MBR disediakan melalui perumahan formal (melalui penyediaan RSH) dan perumahan swadaya (melalui pengembangan kredit mikro perumahan)
3. Memberi akses kepada kelompok MBR pada skim KPR-bersubsidi dan mengupayakan sumber-sumber dana alternatif yang dapat mendukung program ini.
4. Pemenuhan kebutuhan non MBR akan rumah dapat dilepaskan pada mekanisme pasar baik dalam membangun secara swadaya atau dengan dukungan pihak pengembang
5. Kebutuhan rumah untuk kelompok non MBR dipenuhi melalui penyediaan rumah formal baik perumahan real estate atau penyediaan rumah secara swadaya dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) secara komersial.

Strategi Pendukung Kebijakan Misi 2

1. Melengkapi peraturan perundangan hunian dan pengelolaan permukiman rawan bencana, lahan kritis dan bantaran sungai dengan panduan operasional dan sisialisasi untuk dapat difahami & dilaksanakan oleh masyarakat.
2. Penanganan yang menyeluruh pada permukiman yang bermasalah, seperti pada lahan kritis, rawan bencana banjir dan longsor dengan pengambilan tindakan penanganan dan antisipasi bencana *(early warning)*
3. Mengurangi tingkat pengembangan hunian di wilayah kawasan konservasi, yang berpotensi merusak kawasan konservasi;
4. Pengendalian yang lebih intens pada wilayah rawan bencana terkait tumbuh dan berkembangnya permukiman
5. Tidak diarahkan pada wilayah negative list yang merupakan wilayah terlarang untuk pengembangan permukiman sesuai ketentuan.

6. Permukiman yang tumbuh secara spontan di wilayah pinggiran kota Bandung akan dikendalikan melalui mekanisme perijinan dan dipastikan sesuai dengan peruntukan untuk perumahan di RTRW.
7. Mengembangkan instrumen teknis pengendalian pembangunan perkim dengan insentif dan disinsentif melalui mekanisme ijin, penyediaan prasarana dan kebijakan agar pertumbuhannya sesuai peruntukan dalam RTRW.
8. Mulai memperkenalkan konsep rumah vertikal dengan inisiasi pemerintah dengan pembangunan konsep rumah susun sewa dengan prioritas pada MBR dan dengan priortas lokasi pembangunan pada kawasan padat dan menjadi bagian dalam pengurangan atau penangan perumahan kumuh.
9. Menawarkan konsep pembangunan rumah susun yang dapat diserahkan pembangunannya oleh swasta pengembang dengan konsep rusunami (rusun sewa milik).
10. Mensosialisasikan konsep pengembangan perumahan vertikal dengan memberi insentif agar masyarakat membangun rumah secara vertikal melalui bantuan teknis dan kemudahan lainnya.
11. Mengarahkan dan memberi insentif pada pengembang agar membangun perumahan vertikal.
12. Pengembangan kawasan/lingkungan siap bangun oleh pemerintah dengan konsep kombinasi rumah vertikal dan horisontal

Strategi Pendukung Kebijakan Misi 3

1. Upaya peningkatan kualitas lingkungan, rumah dan prasarana pada kantong-kantong permukiman kumuh di pusat perkotaan dan perdesaan
2. Pendekatan penanganan dilakukan melalui peningkaran kualitas lingkungan atau peremajaan permukiman kumuh secara bertahap sesuai kebutuhan
3. Menstimulasi peningkatan kualitas lingkungan bagi MBR di perdesaan dengan meningkatkan kualitas rumah tidak layak huni dan stimulan dalam pembangunan prasarana dasar
4. Melakukan peningkatan kualitas lingkungan berdasarkan pendekatan pemberdayaan masyarakat dan partisipasi masyarakat.
5. Pembangunan infrastruktur dan fasilitas lingkungan menjadi bagian strategi untuk mengarahkan pembangunan perumahan dan permukiman sesuai arahan tata ruang khususnya dalam pengembangan kawasan baru
6. Upaya lebih meningkatkan keterlibatan pihak swasta developer untuk mendukung pengadaan infrastruktur.
7. Menjadi bagian dalam penyiapan kawasan atau lingkungan siap bangun baik yang diprakarsai oleh pemerintah atau swasta

Strategi Pendukung Kebijakan Misi 4

1. Meningkatkan kemampuan masyarakat dalam kemandirian ekonomi yang dapat meningkatkan kemampuan dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah
2. Upaya meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab sosial masyarakat untuk memelihara lingkungan dan prasarana dan sarana umum secara mandiri dengan dukungan nilai-nilai positif kelembagaan yang ada di masyarakat
3. Menstimulasi kemandirian masyarakat dalam pemeliharaan dan peningkatan kualitas lingkungan melalui dukungan program percontohan oleh pemerintah
4. Pelembagaan pembangunan perumahan yang berbasis komunitas untuk menciptakan keberlanjutan kemandirian khususnya pada masyarakat MBR

5. Mengatur dan mengarahkan keterlibatan swasta dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman agar lebih dapat memberikan pelayanan pada MBR
6. Membangun rumah vertikal (rumah susun) yang melibatkan pendanaan dari swasta.
7. Mengembangkan konsep CSR (Corporate Social Responsibility) terkait dengan upaya penanganan lingkungan perumahan terutama untuk hunian MBR.

Strategi Pendukung Kebijakan Misi 5

1. Mengembangkan forum koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman dalam pembahasan permasalahan, pengembangan kebijakan dan program
2. Mengembangkan program pembangunan yang sesuai dengan karakter dan kebutuhan penanganan perumahan dan permukiman
3. Melakukan inventarisasi dan pengembangan sistem informasi pembangunan perumahan dan permukiman yang bersifat lintas sektor dan lintas SKPD untuk mendukung koordinasi.

BAB IV

ARAHAN RENCANA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Arahan rencana merupakan penjabaran dari konsepsi kebijakan sebagai mana telah dipaparkan pada bab 3. Dalam bab 4 ini akan dipaparkan 5 kategori arahan rencana yakni (i) Arahan berdasarkan keterkaitan Kab. Bandung dalam Metropolitan Bandung Area (ii) Arahan berdasarkan struktur tata ruang Kab. Bandung (iii) Arahan berdasarkan daya dukung pembangunan perumahan & permukiman (iv) Arahan penanganan perumahan & permukiman (v) Arahan sistem pendukung.

4.1 Arahan Berdasarkan Keterkaitan Kabupaten Bandung Dalam Wilayah Metropolitan Bandung Area

Persoalan perumahan permukinan Kab. Bandung tak dapat dilepaskan dari keberadaan kota Bandung. Permintaan akan rumah ,pola pemanfaatan ruang pada wilayah batas batas serta keberadaan poros jalan utama yang menghubungkan kota & Kabupaten Bandung membentuk karakterisasi perumahan & permukiman yang membutuhkan arahan penanganan khusus. Berikut akan dipaparkan arah penanganan berdasarkan keberadaan poros jalan utama yang akan terkait dengan pola komuter dan implikasi dalam kebutuhan perumahan & permukiman. Arahan rencana yang berkaitan dengan interaksi kabupaten Bandung dengan Kota Bandung baik secara langsung atau tidak langsung dapat dilihat dalam arahan pada sub bab berikutnya.

4.1.1 POROS BANDUNG – MARGAHAYU – KATAPANG MELALUI JALAN KOPO

Karakteristik Permukiman:

1. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bandung – Margahayu – Katapang yang bekerja pada kawasan-kawasan industri disekitar Katapang.
2. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Katapang – Margahayu – Bandung yang bekerja di Kota Bandung pada sektor jasa, pemerintahan, perdagangan dan lainnya.

Arahan Penanganan:

1. Perumahan developer skala kecil
2. perumahan vertikal (*vertical housing*) pada kawasan sekitar kawasan industri yang didirikan perusahaan industri dengan sistem rumah susun industri (rusun industri)

4.1.2 POROS BANDUNG – CIBADUYUT MELALUI JALAN CIBADUYUT RAYA

Karakteristik Permukiman:

Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bandung – Cangkuang dan sekitarnya yang bekerja di Kota Bandung pada sektor industri, pemerintahan, jasa dan perdagangan.

Arahan Penanganan:

Perumahan developer (landed housing) di sekitaran Rancamanyar dan Bojongmalaka.

4.1.3 POROS BANDUNG – DAYEUHKOLOT – BALEENDAH MELALUI JALAN M.TOHA

Karakteristik Permukiman:

1. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bandung – Dayeuh Kolot – Baleendah yang bekerja pada kawasan-kawasan industri disekitaran Dayeuh Kolot dan Baleendah.
2. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Baleendah – Dayeuh Kolot - Bandung yang bekerja di Kota Bandung pada sektor jasa, pemerintahan, perdagangan dan lainnya

Arahan Penanganan:

1. Perumahan developer skala kecil
2. perumahan vertikal (vertikal housing) untuk masyarakat yang rawan bencana banjir dengan mendirikan rusunawa dan rusunami
3. Perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh

4.1.4 POROS BANDUNG – BOJONGSOANG MELALUI JALAN BUAH BATU

Karakteristik Permukiman:

1. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bandung – Bojongsoang yang bekerja pada kawasan-kawasan industri disekitaran Bojongsoang.
2. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bojongsoang - Bandung yang bekerja di Kota Bandung pada sektor jasa, pemerintahan, perdagangan dan lainnya.

Arahan Penanganan:

1. Perumahan developer skala kecil
2. Perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh

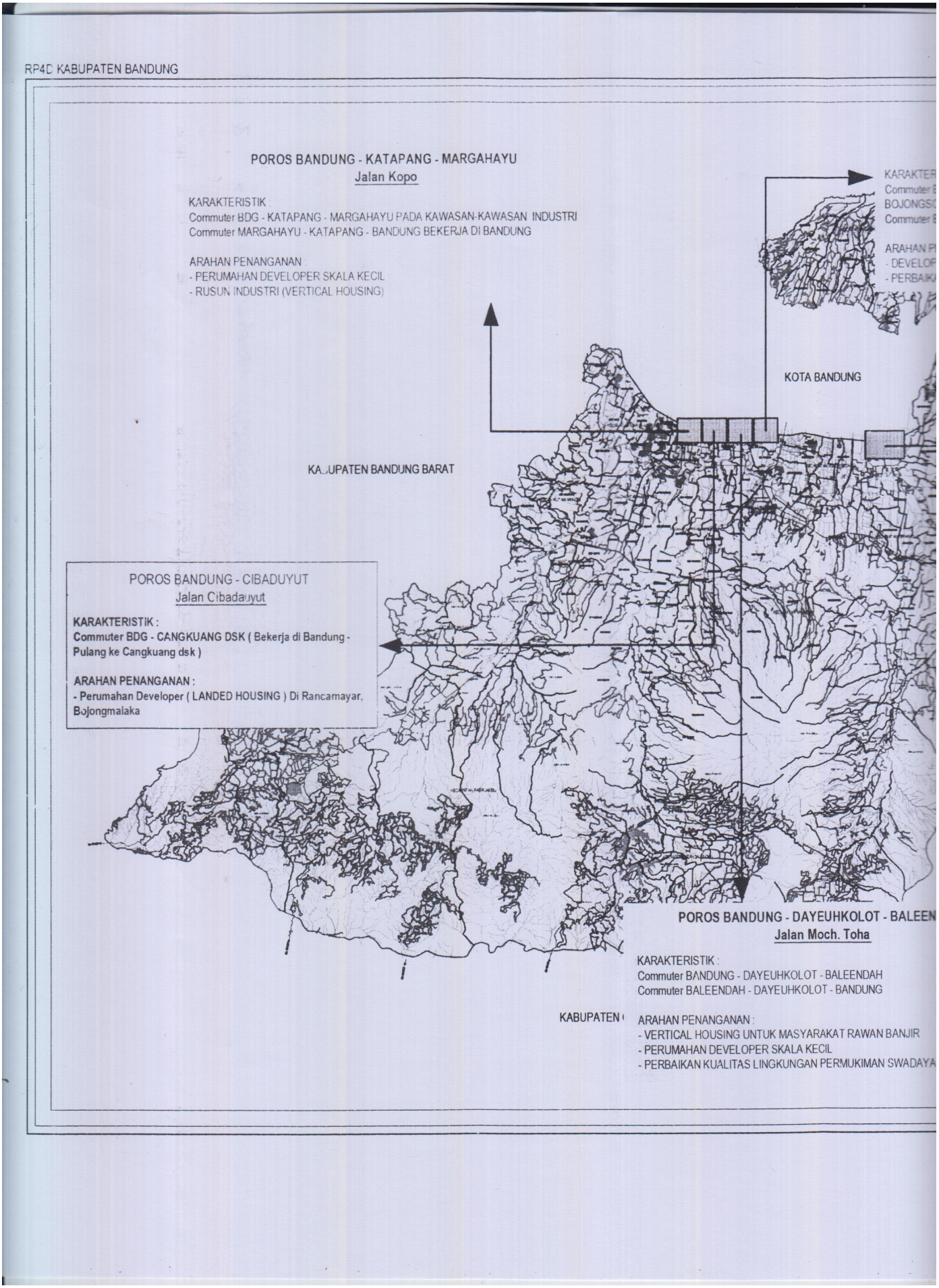
4.1.5 POROS BANDUNG – SOLOKANJERUK - CIPARAY MELALUI JALAN KIARACONDONG

Karakteristik Permukiman:

1. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Bandung – Solokanjeruk - Ciparay yang bekerja pada kawasan-kawasan industri disekitaran Ciparay.
2. Permukiman bagi masyarakat yang commuter Ciparay - Solokanjeruk - Bandung yang bekerja di Kota Bandung pada sektor jasa, pemerintahan, perdagangan dan lainnya.

Arahan Penanganan:

1. Perumahan developer
2. Perumahan vertikal (vertikal housing) pada kawasan sekitar kawasan industri yang didirikan perusahaan industri dengan sistem rumah susun industri (rusun industri). Pembangunan rusunami juga dicanangkan pada kawasan ini mengingat keterbatasan lahan. Untuk masyarakat yang termasuk kedalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan didirikan rusunawa.
3. Perbaikan kualitas lingkungan permukiman swadaya yang cenderung kumuh


POROS BANDUNG - KATAPANG - MARGAHAYU
Jalan Kopo
KARAKTERISTIK :
Commuter BDG - KATAPANG - MARGAHAYU PADA KAWASAN-KAWASAN INDUSTRI
Commuter MARGAHAYU - KATAPANG - BANDUNG BEKERJA DI BANDUNG
ARAHAN PENANGANAN :
- PERUMAHAN DEVELOPER SKALA KECIL
- RUSUN INDUSTRI (VERTICAL HOUSING)
KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
POROS BANDUNG - CIBADUYUT
Jalan Cibadauyut
KARAKTERISTIK :
Commuter BDG - CANGKUANG DSK (Bekerja di Bandung - Pulang ke Cangkuang dsk)
ARAHAN PENANGANAN :
- Perumahan Developer (LANDED HOUSING) Di Rancamayar, Bojongmalaka
POROS BANDUNG - DAYEUHKOLOT - BALEEN
Jalan Moch. Toha
KARAKTERISTIK :
Commuter BANDUNG - DAYEUHKOLOT - BALEENDAH
Commuter BALEENDAH - DAYEUHKOLOT - BANDUNG
KABUPATEN
ARAHAN PENANGANAN :
- VERTICAL HOUSING UNTUK MASYARAKAT RAWAN BANJIR
- PERUMAHAN DEVELOPER SKALA KECIL
- PERBAIKAN KUALITAS LINGKUNGAN PERMUKIMAN SWADAYA

POROS BANDUNG - BOJONGSOANG

Jalan Buah batu

KARAKTERISTIK :
Commuter BANDUNG - BOJONGSOANG (BEKERJA DI SEKITAR INDUSTRI BOJONGSOANG)
Commuter BOJONGSOANG - BANDUNG (BEKERJA DI BANDUNG PADA SEKTOR JASA)

ARAHAN PENANGANAN :
- DEVELOPER SKALA KECIL
- PERBAIKAN KUALITAS LINGKUNGAN SWADAYA YANG KUMUH

KABUPATEN SUMEDANG

KOTA BANDUNG

POROS BANDUNG - SOLOKANJERUK - CIPARAY

Jalan Kiaracondong

KARAKTERISTIK :
Commuter BANDUNG - SOLOKANJERUK - CIPARAY
(BEKERJA DI BANDUNG PADA SEKTOR JASA)

ARAHAN PENANGANAN :
- DEVELOPER
- PERBAIKAN KUALITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN SWADAYA YANG KUMUH

KABUPATEN GARUT

DUNG - DAYEUHKOLOT - BALEENDAH

Jalan Moch. Toha

DAYEUHKOLOT - BALEENDAH
- DAYEUHKOLOT - BANDUNG

NTUK MASYARAKAT RAWAN BANJIR
PER SKALA KECIL
S LINGKUNGAN PERMUKIMAN SWADAYA YANG KUMUH

PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang KM. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Peta 4.1

PETA ARAHAN RENCANA PERMUKIMAN BMA KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI
- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Toll
- Jalan Kereta Api

U

Skala 1 : 100.000

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisis

Arahan Rencana Perumahan dan Permukiman

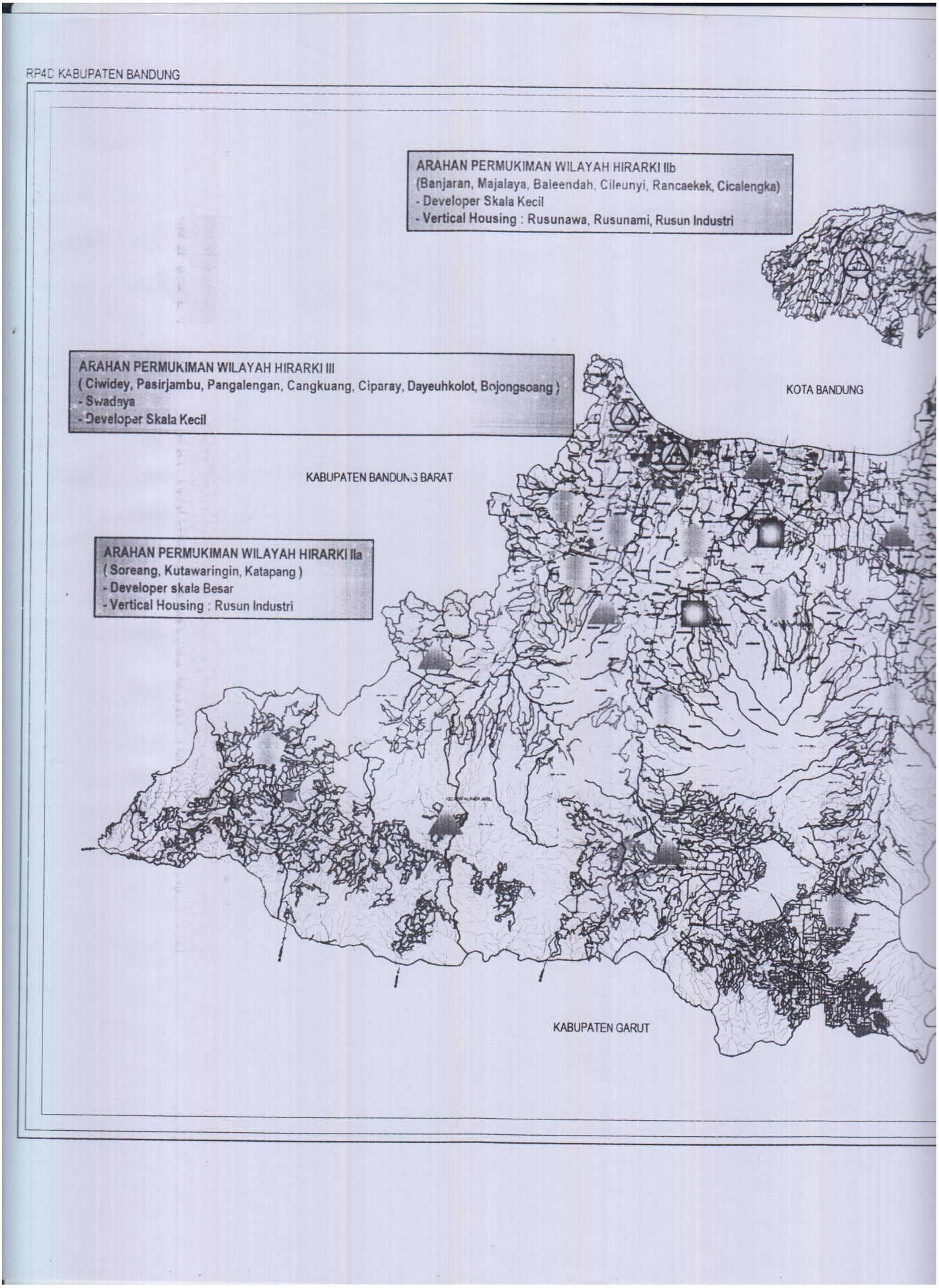
4.2 Arahan Berdasarkan Struktur Tata Ruang Kab Bandung

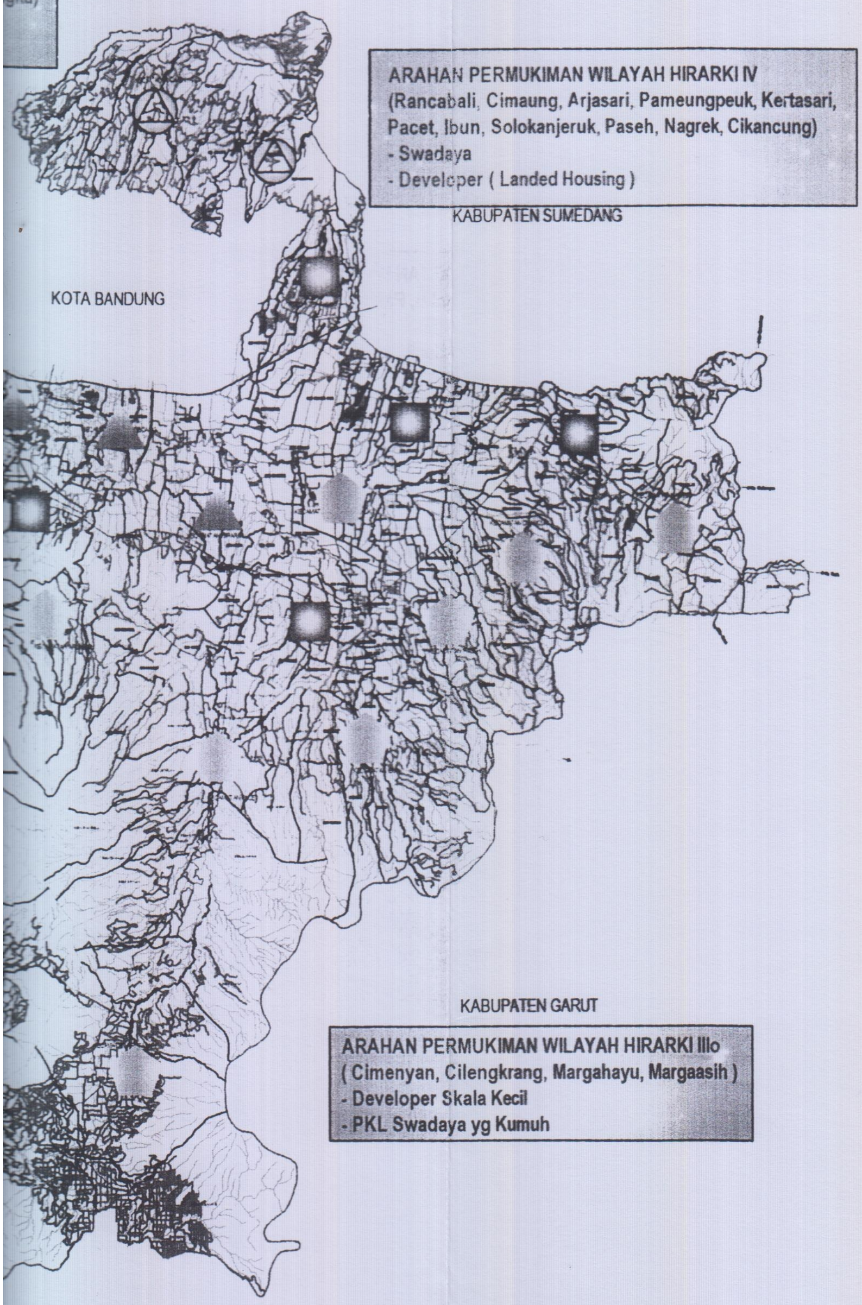
Struktur ruang Kabupaten Bandung menurut RTRW Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut:

- Hirarki IIa yang meliputi: **WP Soreang – Kutawaringin – Katapang.**
- Hirarki IIb yang meliputi: WP Banjaran, WP Majalaya, WP Baleendah, WP Cileunyi - Rancaekek dan WP Cicalengka.
- Hirarki III yang meliputi: Ciwidey, Pasirjambu, Pengalengan, Cangkuang, Ciparay, Dayeuhkolot, dan Bojongsoang.
- Hirarki IIIo yang meliputi: Cimenyan, Cilengkrang, Margahayu, Margaasih.
- Hirarki IV yang meliputi: **Rancabali, Cimaung, Arjasari, Pameungpeuk, Kertasari, Pacet, Ibun, Solokan Jeruk, Paseh, Nagreg dan Cikancung.**

Arahan pembangunan perkim pada masing-masing hirarki adalah sebagai berikut:

- Hirarki IIa diarahkan perumahan developer (*landed housing*) dan dapat diterapkan perumahan skala besar mengingat lahan yang masih tersedia pada kawasan ini. Selain itu, pada kawasan-kawasan ini diarahkan perumahan vertikal yang menyasar pekerja industri (rusun industri).
- Hirarki IIb diarahkan perumahan perumahan developer skala kecil dan perumahan vertikal (vertical housing) mengingat keterbatasan lahan pada kawasan ini. Vertikal housing pada kawasan ini adalah rusunawa, rusunami dan rusun industri. Pada kawasan perumahan swadaya yang kumuh akan diterapkan perbaikan kualitas lingkungan, seperti: penataan lingkungan dan infrastrukturnya.
- Hirarki III diarahkan pada perumahan swadaya untuk wilayah-wilayah yang termasuk perdesaan (berbasis pertanian), sedangkan wilayah perkotaan diarahkan perumahan developer (landed housing) dengan skala kecil.
- Hirarki IIIo diarahkan pada perumahan developer skala kecil mengingat keterbatasan lahan dan pembatasan pengembangan wilayah pada wilayah ini. Selain itu, perbaikan kualitas lingkungan permukiman pada kawasan perumahan swadaya yang kumuh akan diterapkan pada kawasan-kawasan yang sudah terdegradasi kualitasnya.
- Hirarki IV diarahkan pada perumahan swadaya untuk wilayah-wilayah yang termasuk perdesaan (berbasis pertanian), sedangkan wilayah perkotaan diarahkan perumahan developer (landed housing).


ARAHAN PERMUKIMAN WILAYAH HIRARKI IIb
(Banjaran, Majalaya, Baleendah, Cileunyi, Rancaekek, Cicalengka)
- Developer Skala Kecil
- Vertical Housing : Rusunawa, Rusunami, Rusun Industri
ARAHAN PERMUKIMAN WILAYAH HIRARKI III
(Ciwidey, Pasirjambu, Pangalengan, Cangkuang, Ciparay, Dayeuhkolot, Bojongsoang)
- Swadaya
- Developer Skala Kecil
KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
ARAHAN PERMUKIMAN WILAYAH HIRARKI IIa
(Soreang, Kutawaringin, Katapang)
- Developer skala Besar
- Vertical Housing : Rusun Industri
KABUPATEN GARUT



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang KM. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Peta 4.2
ARAHAN PEMBANGUNAN PERKIM BERDASARKAN STRUKTUR RUANG KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI
- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lokal
- Jalan Tol
- Jalan Kereta Api

- Hirarki IIa
- Hirarki IIb
- Hirarki III
- Hirarki IIIo
- Hirarki IV

U

Skala 1 : 100.000

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

Konsep dan Arahan Pengembangan RP4D

4.3 Arahan Berdasarkan Daya Dukung Pengembangan Perumahan & Permukiman

Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Permukiman harus memperhatikan arahan daya dukung kawasan yang sesuai untuk pengembangan perumahan dan permukiman. Terdapat kawasan-kawasan yang tidak sesuai atau dianggap sebagai *negative list* (larangan) sebagai pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yakni kawasan yang mempunyai fungsi lindung seperti kawasan konservasi atau kawasan yang rentan terhadap gerakan tanah atau berpotensi menimbulkan longsor atau erosi. Untuk lebih jelasnya berikut beberapa kriteria kawasan yang tidak sesuai untuk pengembangan perumahan dan permukiman.

4.3.1 Wilayah Yang Tidak Sesuai Untuk Pengembangan Perumahan Dan Permukiman (Negative List):

Wilayah yang tidak dapat dikembangkan menjadi perumahan dan permukiman adalah wilayah yang sudah ditetapkan melalui Peraturan Daerah, RTRW atau Peraturan diatasnya. Kawasan tersebut adalah:

1 Kawasan Konservasi yang terdapat di di wilayah pengembangan Bandung Selatan meliputi Kecamatan Ciwidey, Pasir Jambu dan Rancabali yang merupakan bagian dari zona konservasi.

2 Wilayah dengan kelerengan >25 – 45 %, melingkari daerah datar dan landai, tersebar di tubuh dan puncak bukit atau gunung terdapat di bagian Utara, Selatan, Barat dan Timur.

3 Wilayah yang rentan terhadap gerakan tanah, yang berpotensi menimbulkan longsor/erosi, terdapat di sekitar perbukitan, Pacet dan Nagreg,

4 Wilayah dengan konsentrasi daerah industri cukup tinggi

5 Kawasan konservasi air berupa Kawasan di sekitar danau/waduk seperti Danau Ciharus dan Pangkalan di kecamatan Ibun, waduk di kecamatan Pangalengan

4.3.2 Wilayah Yang Sesuai Untuk Pengembangan Perumahan Dan Permukiman

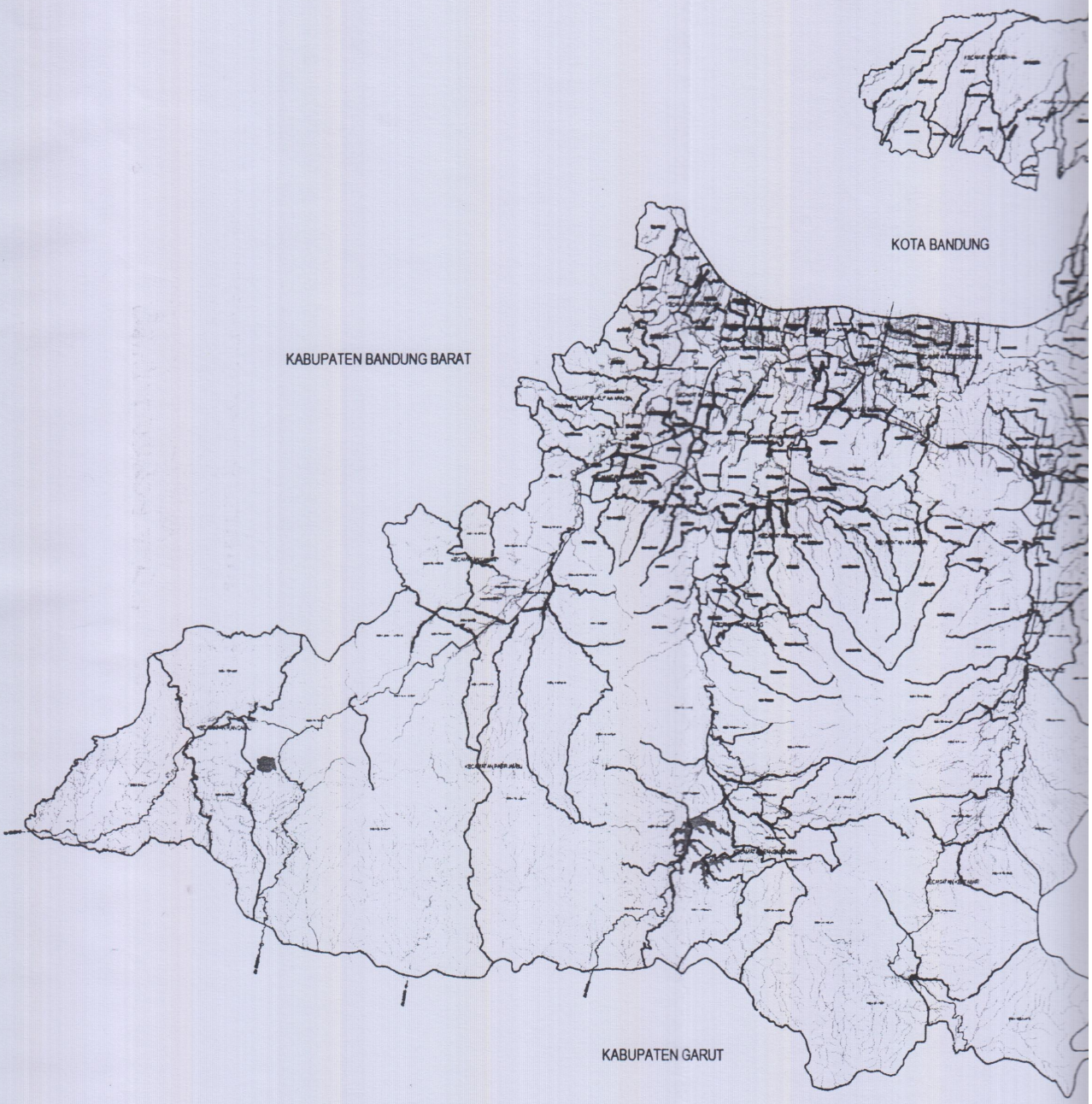
Wilayah yang sesuai untuk perumahan dan permukiman adalah lahan-lahan yang tidak termasuk pada wilayah *negative list* dan atau wilayah yang sudah ditetapkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung sebagai fungsi perumahan.

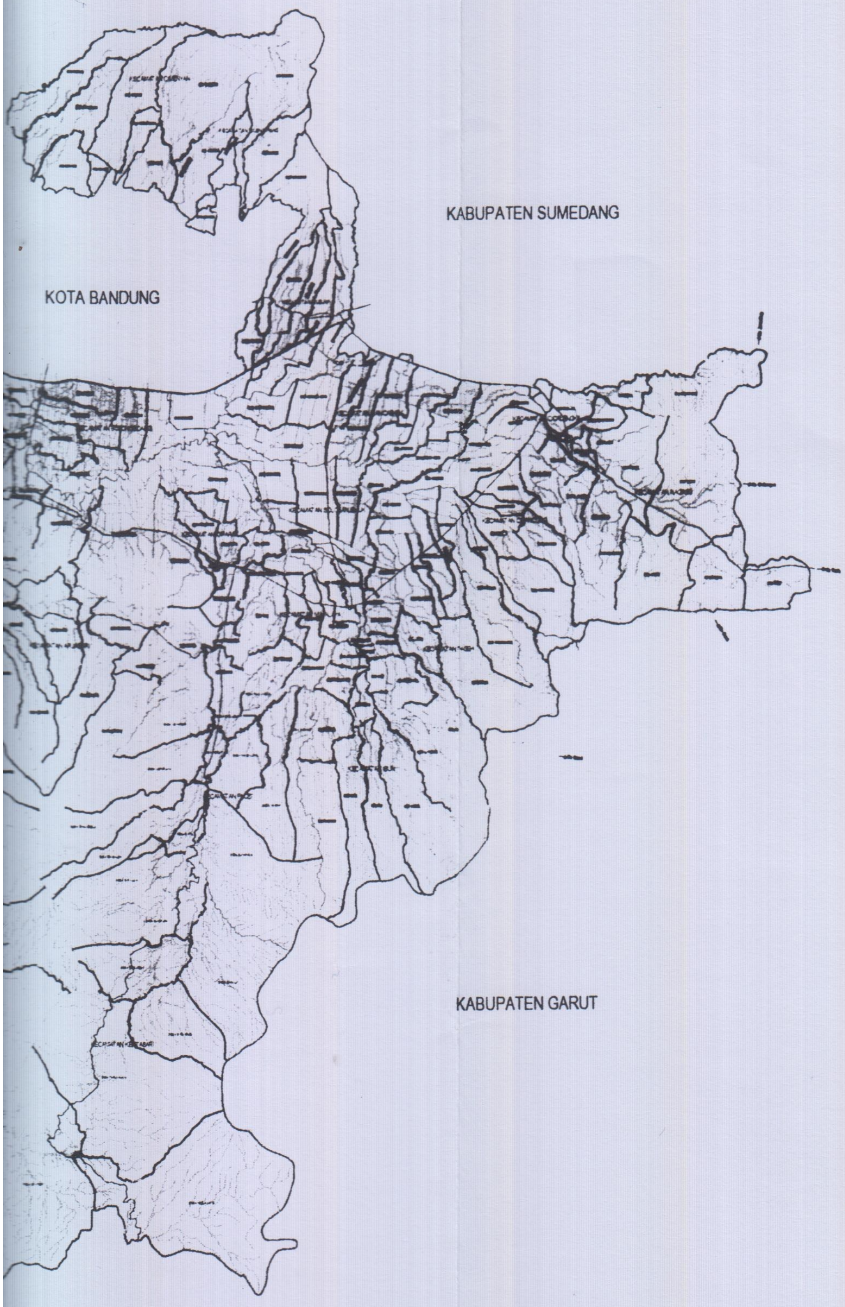
Langkah-langkah yang dilakukan untuk memperoleh lahan yang sesuai dengan perumahan dan permukiman adalah:

1. Menentukan kawasan yang tidak termasuk dalam kawasan lindung dan kawasan rawan bencana yang sudah ditentukan dalam RTRW Kabupaten Bandung.
2. Menentukan kawasan yang tidak termasuk dalam kawasan khusus yang sudah ditentukan dalam RTRW Kabupaten Bandung, kawasan khusus konservasi budaya, kawasan khusus pusat energi dan bahan bakar, dan kawasan khusus tempat pembuangan dan pemrosesan sampah terpadu.
3. Menentukan kawasan yang tidak termasuk lahan terbangun kegiatan perkotaan.

Wilayah yang dapat dibangun dan direhabilitasi dan sesuai dengan RTRW Kabupaten Bandung pada umumnya terdapat hampir di semua bagian. Kawasan tersebut adalah:

- Kecamatan Banjaran bagian Selatan
- Kecamatan Soreang, bagian Timur dan Barat
- Kecamatan Marga Asih,
- Kecamatan Margahayu
- Kecamatan Bojongsoang
- Kecamatan Cimenyan
- Kecamatan Cilengkrang
- Kecamatan Cileunyi
- Kecamatan Rancaekek
- Kecamatan Majalaya
- Kecamatan Ciwidey
- Kecamatan Pacet
- Kecamatan Pangalengan


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN

Jln. Raya Soreang KM. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Peta 4.4

PETA DAYA DUKUNG PERUMAHAN & PERMUKIMAN KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

BATAS ADMINISTRASI

- Batas Kabupaten / Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan / Desa
- Sungai
- Waduk / Danau

JARINGAN JALAN

- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Tol
- Jalan Kereta Api

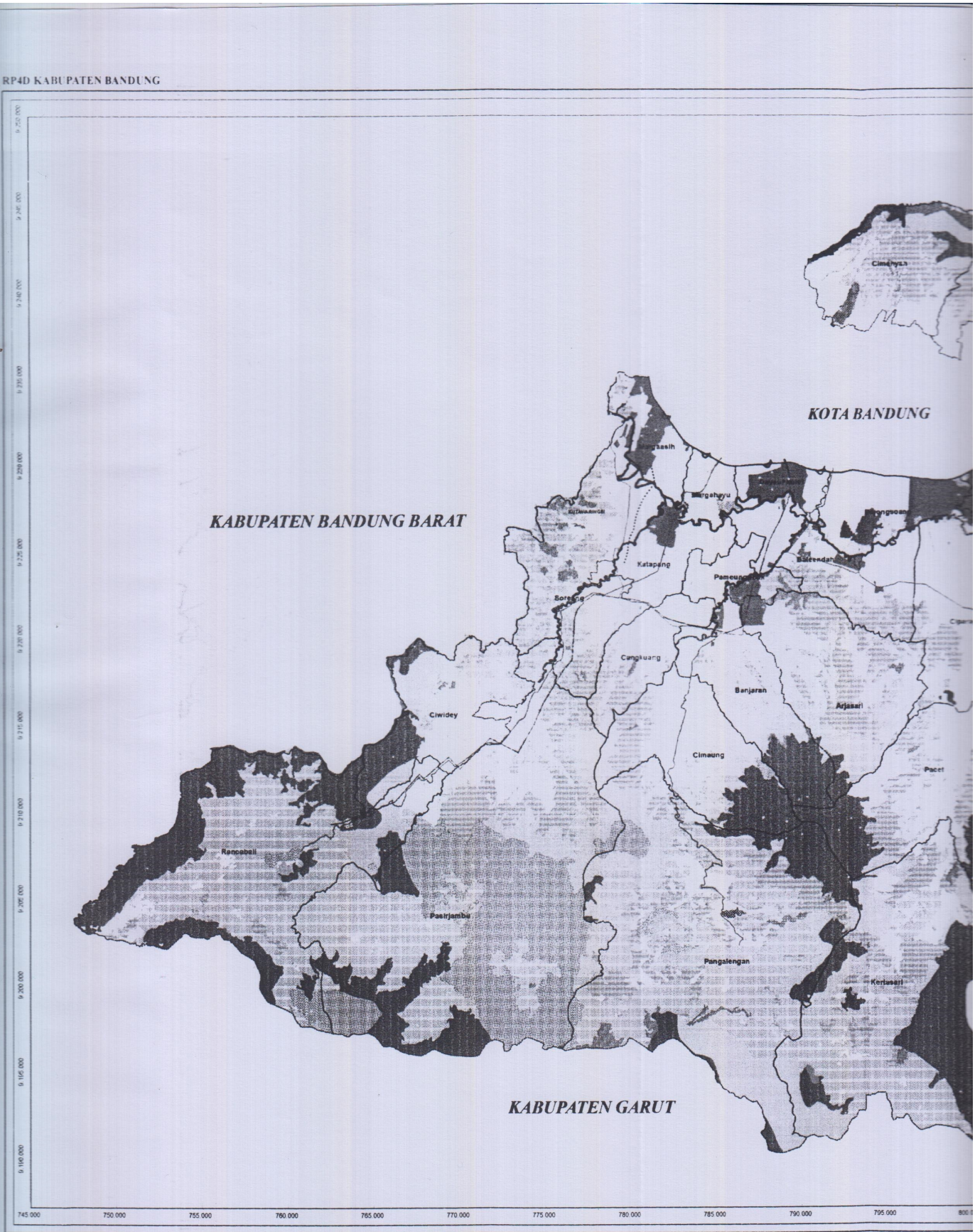
Permukiman

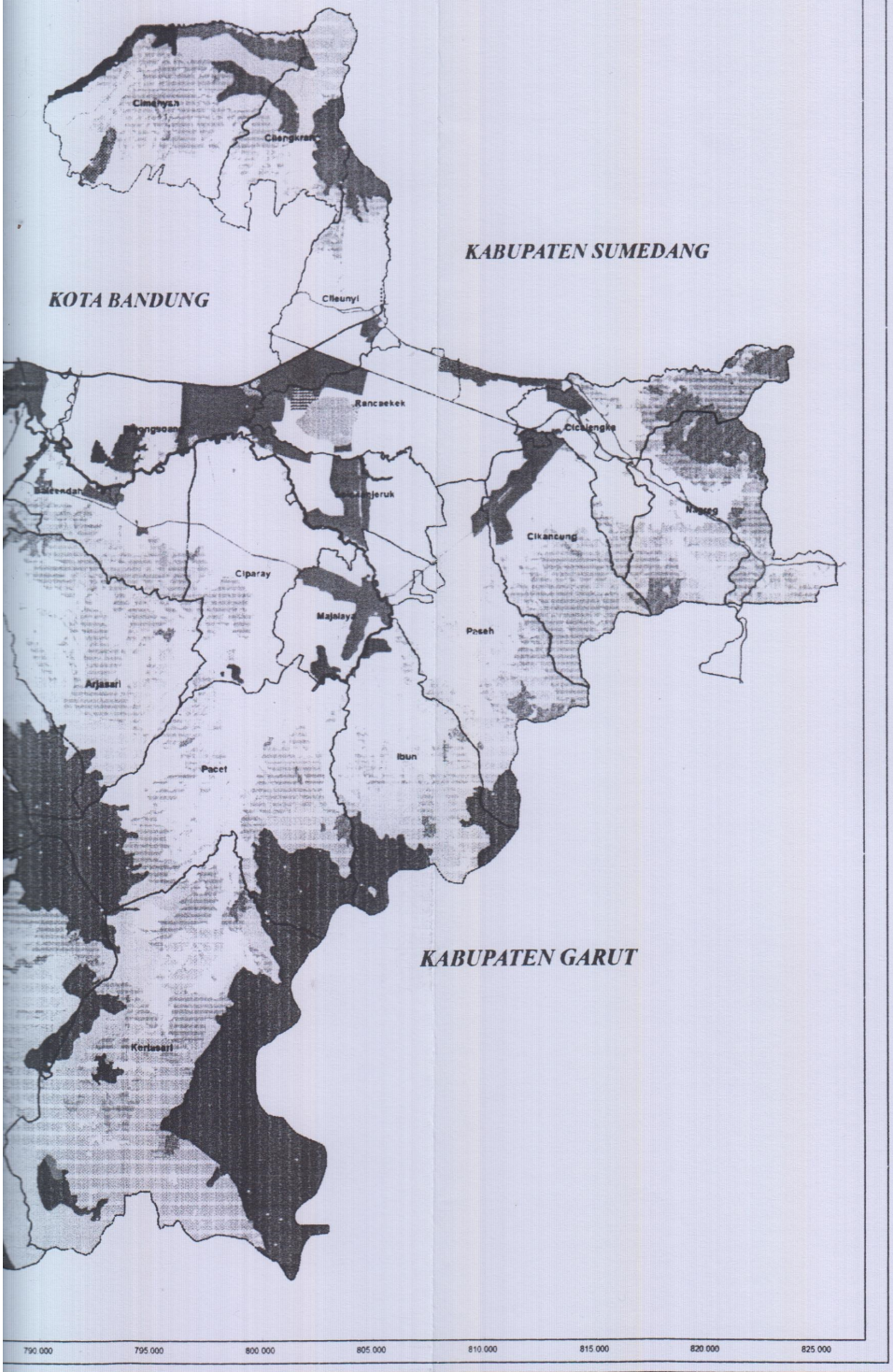
U

Skala 1 : 100.000

Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

Arahan Rencana Perumahan dan Permukiman


KOTA BANDUNG
KABUPATEN BANDUNG BARAT
KABUPATEN GARUT
Cimahi
Margahayu
Katapang
Soreang
Cangkuang
Banjaran
Arjasari
Ciwidey
Cimaung
Pacet
Rancabali
Pasirjambu
Pangalengan
Kertasari
745.000
750.000
755.000
760.000
765.000
770.000
775.000
780.000
785.000
790.000
795.000



PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG

DINAS PERUMAHAN, PENATAAN RUANG DAN KEBERSIHAN
Jln. Raya Soreang Km. 17 Telp. 5891184 - Soreang

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D) KABUPATEN BANDUNG

Gambar 4.3

PETA NEGATIVE LIST PERUMAHAN & PERMUKIMAN KABUPATEN BANDUNG

Keterangan :

- Tol.shp
- Ring_road.shp
- Rencana rel.shp
- Rencana jalan tol.shp
- Rel.shp
- Radial_road.shp
- Lrt.shp
- Kolektor.shp
- Arteri.shp
- Bts_baru.shp
- Kec_pline1.shp

- AIR
- HUTAN PRODUKSI TETAP
- Hutan Lindung
- Hutan Produksi Terbatas
- Hutan Rakyat
- Kawasan Perikanan
- Kawasan Pertanian Lahan Basah
- Kawasan Pertanian Lahan Kering
- Kawasan Peruntukan Industri
- Kawasan Tanaman Tahunan
- PERTAMBANGAN
- THR
- cagar alam
- lokasi TPA
- peternakan
- rth
- sempadan
- tpu
- wisata (buatan)
- wisata alam

Skala : 1 : 390.000

3.9 0 3.9 7.8 15.6 km

U

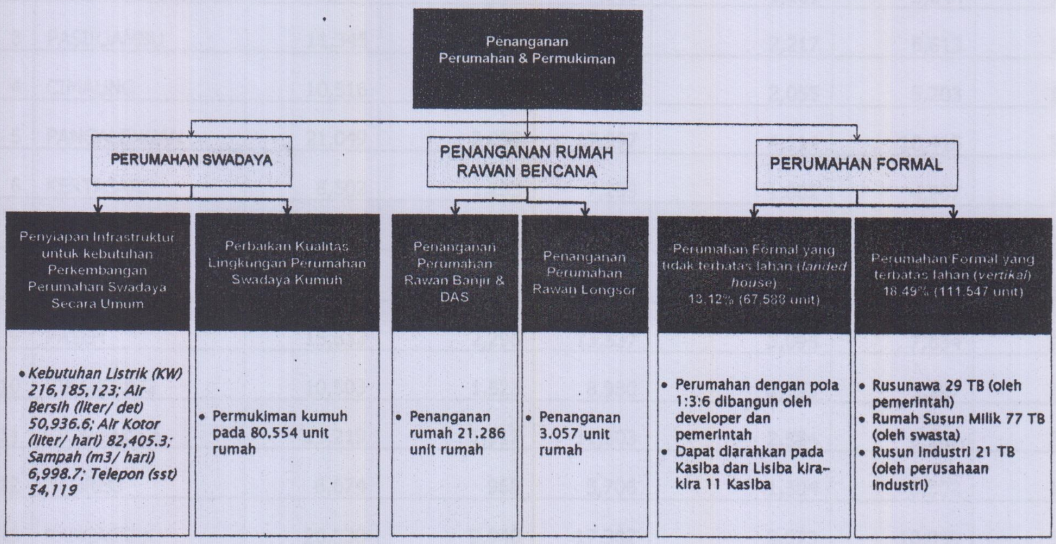
Sumber :
- Badan Pertanahan Nasional, Tahun 1997
- Bakosurtanal, Tahun 1999
- Perum Perhutani Unit III, Tahun 1998
- BAPEDA Kabupaten Bandung, Tahun 2000
- PTPN VIII, Tahun 1998
- Hasil Analisa

Arahan Rencana Perumahan dan Permukiman

4.4 ARAHAN PENANGANAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Secara Umum, Penanganan Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Permukiman Di Kabupaten Bandung Terdiri Dari 2 Pola Penanganan, Yaitu: Rencana Pembangunan Baru Dan Perbaikan Kualitas Lingkungan.

Rencana Pembangunan Baru Maksudnya Adalah Pembangunan Rumah Untuk Mengeliminir Backlog Dengan Pola Penanganan Swadaya, Developer/ Pemerintah Dan Vertikal. Skema Penanganan Perumahan Dan Permukiman Di Kabupaten Bandung Dapat Dilihat Pada Skema Berikut:



4.4.1 RENCANA PENGEMBANGAN PERMUKIMAN SWADAYA

Perumahan swadaya di artikan sebagai pola penyediaan **perumahan yang diupayakan secara mandiri pembangunannya oleh masyarakat.**

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan swadaya akan dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan yaitu: **pengembangan baru** dan **perbaikan kualitas lingkungan.**

Rencana pembangunan baru maksudnya adalah pembangunan rumah untuk mengeliminir backlog dengan pola penanganan swadaya. Nilai-nilai kuantitatif jumlah pembangunan rumah swadaya merupakan dasar perhitungan bagi penyediaan **prasarana dasar** permukiman yang akan disediakan oleh pemerintah, sedangkan pembangunan rumah itu sendiri dilakukan oleh masyarakat.

4.4.1.1 Rencana Pengembangan Perumahan Baru secara Swadaya

a. Prinsip dan Penjelasan

Pola swadaya masih mendominasi pengadaan perumahan secara keseluruhan. Untuk kondisi Kabupaten Bandung, sekitar **68%** pengadaan perumahan masih disediakan melalui pola swadaya.

Hal yang prinsip dalam penetapan suatu kawasan perumahan dan permukiman dengan pola swadaya adalah bahwa dalam RTRW, kawasan tersebut telah ditetapkan sebagai daerah dengan peruntukkan perumahan dan permukiman.

Lahan peruntukkan perumahan swadaya pada dasarnya berasal dari lahan perorangan yang dibangun sendiri yang menyebar merata dan menjadi bagian hunian dalam wilayah perkotaan & perdesaan

Tabel 4.1. Distribusi Pemenuhan Kebutuhan Rumah di Perkotaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	TIDAK MAMPU (14,5%)[1]	MAMPU (85,5%)	DEVELOPER/ PEMERINTAH/ KOPERASI/ PERORANGAN 22,86%[2]	SWADAYA 57,87%	LAINNYA 19,27%
1	CIWIDEY	10,373	1,504	8,869	2,027	5,133	1,709
2	RANCA BALI	6,556	951	5,605	1,281	3,244	1,080
3	PASIRJAMBU	11,345	1,645	9,700	2,217	5,613	1,869
4	CIMAUNG	10,516	1,525	8,991	2,055	5,203	1,733
5	PANGALENGAN	21,049	3,052	17,997	4,114	10,415	3,468
6	KERTASARI	8,502	1,233	7,269	1,662	4,207	1,401
7	PACET	13,001	1,885	11,116	2,541	6,433	2,142
8	IBUN	11,402	1,653	9,749	2,229	5,642	1,879
9	PASEH	15,833	2,296	13,537	3,095	7,834	2,609
10	CIKANCUNG	10,503	1,523	8,980	2,053	5,197	1,730
11	CICALENGKA	13,219	1,917	11,303	2,584	6,541	2,178
12	NAGREG	6,674	968	5,706	1,304	3,302	1,100
13	RANCAEKEK	20,330	2,948	17,382	3,973	10,059	3,349
14	MAJALAYA	18,028	2,614	15,414	3,524	8,920	2,970
15	SOLOKAN JERUK	9,951	1,443	8,508	1,945	4,924	1,640
16	CIPARAY	20,300	2,943	17,356	3,968	10,044	3,345
17	BALEENDAH	24,351	3,531	20,820	4,760	12,049	4,012
18	ARJASARI	12,223	1,772	10,451	2,389	6,048	2,014
19	BANJARAN	14,890	2,159	12,731	2,910	7,367	2,453
20	CANGKUANG	9,021	1,308	7,713	1,763	4,464	1,486
21	PAMEUNGPEUK	9,495	1,377	8,118	1,856	4,698	1,564
22	KATAPANG	17,478	2,534	14,943	3,416	8,648	2,880
23	SOREANG	9.863	1.430	8.432	1.926	4.880	1625
24	MARGAASIH	14,692	2,130	12,561	2,872	7,269	2,421
25	MARGAHAYU	12;505	1,813	10,691	2,444	6,187	2,060
26	DAYEUHKOLOT	13,333	1,933	11,400	2,606	6,597	2,197
27	BOJONGSOANG	11,185	1,622	9,563	2,186	5,534	1,843
28	CILEUNYI	16,685	2,419	14,266	3,261	8,255	2,749

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	TIDAK MAMPU (14,5%)[1]	MAMPU (85,5%)	DEVELOPER/ PEMERINTAH/ KOPERASI/ PERORANGAN 22,86%[2]	SWADAYA 57,87%	LAINNYA 19,27%
29	CILENGKRANG	5,602	812	4,790	1,095	2,772	923
30	CIMENYAN	13,381	1,940	11,441	2,615	6,621	2,205
31	KUTAWARINGIN	9.863	1.430	8.432	1.926	4.880	1625
	KABUPATEN BANDUNG	**402,148**	**58,311**	**343,837**	**78,601**	**198,978**	**66,257**

Sumber : Hasil Analisis 2008

Tabel 4.2. Distribusi Pemenuhan Kebutuhan Rumah di Perdesaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	TIDAK MAMPU (14,5%)	MAMPU (85,5%)	DEVELOPER/ PEMERINTAH/ KOPERASI/ PERORANGAN 7,27%	SWADAYA 74,51%	LAINNYA 18,05%
1	CIWIDEY	5,188	752	4,436	322	3,305	801
2	RANCA BALI	3,279	475	2,804	204	2,089	506
3	PASIRJAMBU	5,674	823	4,851	353	3,615	876
4	CIMAUNG	5,260	763	4,497	327	3,351	812
5	PANGALENGAN	10,528	1,527	9,001	654	6,707	1,625
6	KERTASARI	4,252	617	3,636	264	2,709	656
7	PACET	6,502	943	5,560	404	4,142	1,004
8	IBUN	5,703	827	4,876	354	3,633	880
9	PASEH	7,919	1,148	6,771	492	5,045	1,222
10	CIKANCUNG	5,253	762	4,491	327	3,346	811
11	CICALENGKA	6,612	959	5,653	411	4,212	1,020
12	NAGREG	3,338	484	2,854	207	2,127	515
13	RANCAEKEK	10,168	1,474	8,694	632	6,478	1,569
14	MAJALAYA	9,017	1,307	7,709	560	5,744	1,392
15	SOLOKAN JERUK	4,977	722	4,255	309	3,171	768
16	CIPARAY	10,153	1,472	8,681	631	6,468	1,567
17	BALEENDAH	12,179	1,766	10,413	757	7,759	1,880
18	ARJASARI	6,114	886	5,227	380	3,895	943
19	BANJARAN	7,447	1,080	6,367	463	4,744	1,149
20	CANGKUANG	4,512	654	3,858	280	2,874	696
21	PAMEUNGPEUK	4,749	689	4,060	295	3,025	733
22	KATAPANG	8,742	1,268	7,474	543	5,569	1,349
			715				762

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	TIDAK MAMPU (14,5%)	MAMPU (85,5%)	DEVELOPER/ PEMERINTAH/ KOPERASI/ PERORANGAN 7,27%	SWADAYA 74,51%	LAINNYA 18,05%
24	MARGAASIH	7,348	1,065	6,283	457	4,681	1,134
25	MARGAHAYU	6,254	907	5,347	389	3,984	965
26	DAYEUHKOLOT	6,669	967	5,702	415	4,248	1,029
27	BOJONGSOANG	5,594	811	4,783	348	3,564	863
28	CILEUNYI	8,345	1,210	7,135	519	5,316	1,288
29	CILENGKRANG	2,802	406	2,396	174	1,785	432
30	CIMENYAN	6,693	970	5,722	416	4,264	1,033
31	KUTAWARINGIN	4.933	715	4.218	307	3.143	762
	KABUPATEN BANDUNG	**201,134**	**29,164**	**171,970**	**12,502**	**128,135**	**31,041**

Sumber : *Hasil Analisis 2008*

keterangan :
- Pemenuhan rumah bagi masyarakat tidak mampu dikategorikan kedalam segmentasi Pra Keluarga Sejahtera (Pra KS) sedangkan masyarakat yang mampu adalah Keluarga Sejahtera I (KS I), KS II, KS III dan KS III plus.
- Persentase pemenuhan rumah diperoleh dari Olahan Data Podes, 2005 oleh Kantor Kementerian Negara Perumahan Rakyat

b. Indikator Masalah

- Kurangnya program pemerintah yang menyasar pembangunan dan regulasi pembangunan rumah swadaya
- Keterbatasan lahan yang berdampak pada tingginya harga lahan untuk permukiman.
- Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR) cenderung membangun rumah secara swadaya pada kantong-kantong kumuh (slum) dan kawasan yang bukan diperuntukkan sebagai permukiman (squatters).
- Rumah swadaya yang dibangun oleh MBR secara swadaya memiliki kecenderungan penurunan kualitas (degradasi) lingkungan sebagai tahap awal kekumuhan lingkungan.

c. Indikator Keberhasilan

- MBR membangun rumah pada kawasan yang diperuntukkan sebagai permukiman dengan harga yang terjangkau.
- Program pemerintah yang mengatur dan mengarahkan pembangunan rumah swadaya sehingga kawasan permukiman menjadi lebih teratur ,terencana & terjaga kualitas lingkungannya.
- Stimulant bagi MBR yang belum memiliki rumah untuk mendorong pembangunan rumahnya secara swadaya

d. Kriteria dan Arahan Lokasi

Kriteria lokasi perumahan swadaya secara umum adalah sebagai berikut:

a) Lokasinya yang harus mudah diakses, karenanya harus terkait dengan jejaring sistem/rencana investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala kota

b) Memungkinkan terjadinya peningkatan ketersediaan permukiman yang layak dan terjangkau

c) Alokasi ruang permukiman mendukung terlaksananya pola hunian berimbang

d) Tidak menggangu keseimbangan dan fungsi lingkungan serta upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya.

e) Disesuaikan dengan arahan lokasi perumahan dan permukiman dalam RTRW Kabupaten Bandung

f) Pembangunan perumahan secara swadaya ini diarahkan pada lahan – lahan kosong perdesaan yang masih mungkin dikembangkan dan bukan wilayah rawan bencana banjir, longsor dan letusan gunung berapi. Sedangkan pada kawasan perkotaan, pembangunan perumahan swadaya diarahkan dengan mengisi (*infill development*) pada lahan-lahan kosong perkotaan untuk **tipe besar** dan **tipe sedang** yang direkomendasikan RTRW Kabupaten Bandung. Serta, mengisi (*infill development*) dan pada lahan-lahan kosong pinggir kota yang direkomendasikan RTRW Kabupaten Bandung untuk perumahan **tipe kecil**.

g) Plot alokasi ruang swadaya dilakukan pada kawasan atau wilayah konsentrasi perumahan swadaya (kecenderungan bermukim masyarakat setempat), seperti adanya permukiman swadaya hasil **survei primer** dan keberadaan **KSM perumahan swadaya**



Perumahan Swadaya perdesaan di Cijapati Kabupaten Bandung



Perumahan swadaya rawan banjir di Majalaya

e. Proyeksi Kebutuhan

Porsi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat secara swadaya di perkotaan adalah **57,87%** demand rumah masyarakat yang dianggap mampu memenuhi rumahnya. Sedangkan untuk wilayah perdesaan, porsinya **74,51%** dari demand rumah masyarakat yang dianggap mampu memenuhi rumahnya.

Jumlah unit rumah yang akan dibangun oleh masyarakat secara swadaya di perkotaan hingga tahun 2018 adalah sekitar **198,978** unit.

Tabel 4.3. Jumlah Pemenuhan Rumah Secara Swadaya di Perkotaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	SWADAYA 57,87%		
			KECIL (KS II) 35,06%	MENENGAH (KS III) 19,31%	BESAR (KS III PLUS) 3,27%
1	CIWIDEY	10,373	1,799	991	168
2	RANCA BALI	6,556	1,137	626	106
3	PASIRJAMBU	11,345	1,968	1,084	184
4	CIMAUNG	10,516	1,824	1,005	170
5	PANGALENGAN	21,049	3,651	2,011	341
6	KERTASARI	8,502	1,475	812	138
7	PACET	13,001	2,255	1,242	210
8	IBUN	11,402	1,978	1,089	184
9	PASEH	15,833	2,747	1,513	256
10	CIKANCUNG	10,503	1,822	1,003	170
11	CICALENGKA	13,219	2,293	1,263	214
12	NAGREG	6,674	1,158	638	108
13	RANCAEKEK	20,330	3,527	1,942	329
14	MAJALAYA	18,028	3,127	1,722	292
15	SOLOKAN JERUK	9,951	1,726	951	161
16	CIPARAY	20,300	3,521	1,940	328
17	BALEENDAH	24,351	4,224	2,327	394
18	ARJASARI	12,223	2,120	1,168	198
19	BANJARAN	14,890	2,583	1,423	241
20	CANGKUANG	9,021	1,565	862	146
21	PAMEUNGPEUK	9,495	1,647	907	154
22	KATAPANG	17,478	3,032	1,670	283
23	SOREANG	9.863	1.711	943	160
24	MARGAASIH	14,692	2,549	1,404	238
25	MARGAHAYU	12,505	2,169	1,195	202
26	DAYEUHKOLOT	13,333	2,313	1,274	216
27	BOJONGSOANG	11,185	1,940	1,069	181
28	CILEUNYI	16,685	2,894	1,594	270
29	CILENGKRANG	5,602	972	535	91
30	CIMENYAN	13,381	2,321	1,279	217
31	KUTAWARINGIN	9.863	1.711	943	160
	KABUPATEN BANDUNG	**402,148**	**69,762**	**38,423**	**6,507**

Sumber : Hasil Analisis, tahun 2008

Sedangkan unit rumah yang akan dibangun oleh masyarakat secara swadaya di perdesaan hingga tahun 2018 adalah sekitar 128,135 unit.

Tabel 4.4. Jumlah Pemenuhan Rumah Secara Swadaya di Perdesaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	SWADAYA 74,51%		
			KECIL (KS II) 35,06%	MENENGAH (KS III) 19,31%	BESAR (KS III PLUS) 3,27%
1	CIWIDEY	5,188	1,159	638	108
2	RANCA BALI	3,279	732	403	68
3	PASIRJAMBU	5,674	1,267	698	118
4	CIMAUNG	5,260	1,175	647	110

NO	KECAMATAN	DEMAND 2018	SWADAYA 74,51%		
			KECIL (KS II) 35,06%	MENENGAH (KS III) 19,31%	BESAR (KS III PLUS) 3,27%
6	KERTASARI	4,252	950	523	89
7	PACET	6,502	1,452	800	135
8	IBUN	5,703	1,274	702	119
9	PASEH	7,919	1,769	974	165
10	CIKANCUNG	5,253	1,173	646	109
11	CICALENGKA	6,612	1,477	813	138
12	NAGREG	3,338	746	411	70
13	RANCAEKEK	10,168	2,271	1,251	212
14	MAJALAYA	9,017	2,014	1,109	188
15	SOLOKAN JERUK	4,977	1,112	612	104
16	CIPARAY	10,153	2,268	1,249	212
17	BALEENDAH	12,179	2,720	1,498	254
18	ARJASARI	6,114	1,365	752	127
19	BANJARAN	7,447	1,663	916	155
20	CANGKUANG	4,512	1,008	555	94
21	PAMEUNGPEUK	4,749	1,061	584	99
22	KATAPANG	8,742	1,952	1,075	182
23	SOREANG	4.933	1.102	607	103
24	MARGAASIH	7,348	1,641	904	153
25	MARGAHAYU	6,254	1,397	769	130
26	DAYEUHKOLOT	6,669	1,489	820	139
27	BOJONGSOANG	5,594	1,249	688	117
28	CILEUNYI	8,345	1,864	1,027	174
29	CILENGKRANG	2,802	626	345	58
30	CIMENYAN	6,693	1,495	823	139
31	KUTAWARINGIN	4.933	1.102	607	103
	KABUPATEN BANDUNG	**201,134**	**44,924**	**24,743**	**4,190**

Sumber : Hasil Analisis, 2008

Kecenderungan pembangunan perumahan secara swadaya oleh masyarakat Kabupaten Bandung ini adalah pembangunan rumah baru disekitar pusat kota Kabupaten Bandung dan permukiman di perdesaan dengan luasan kavling yang berbeda-beda dengan asumsi:

1. Permukiman di perkotaan masing-masing tipe kecil 50 m², tipe sedang 120 m² dan tipe besar 800 m² (*standar diperoleh dari hasil survei, 2008*). Luasan total yang dibutuhkan untuk pengembangan perumahan secara swadaya di perkotaan adalah sekitar 1.330 Ha yang tersebar di beberapa kecamatan dengan konsentrasi terbesar di Kecamatan Baleendah, yaitu sebesar 80,56 Ha.
2. Permukiman di perdesaan masing-masing tipe kecil 50 m², tipe sedang 120 m² dan tipe besar 800 m². Luasan total yang dibutuhkan untuk pengembangan perumahan secara swadaya di perdesaan adalah sekitar 856,73 Ha yang tersebar di beberapa kecamatan dengan konsentrasi terbesar di Kecamatan Pangalengan.

   Sebesar 30% dari lahan tersebut, digunakan untuk sarana dan prasarana perumahan yang dibangun oleh pemerintah, seperti pembangunan jaringan jalan lingkungan, sarana pendidikan, sarana perdagangan, sarana olahraga dan ruang terbuka hijau.

Tabel 4.5. Kebutuhan Lahan Pembangunan Rumah Swadaya di Perkotaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	LUAS KEBUTUHAN LAHAN (HA) PERUMAHAN SWADAYA			
		KECIL (KS II) 50 m2	MENENGAH (KS III) 120 m2	BESAR (KS III PLUS) 800 m2	TOTAL
1	CIWIDEY	9	11.89	13.43	34.32
2	RANCA BALI	5.69	7.52	8.49	21.69
3	PASIRJAMBU	9.84	13.01	14.68	37.53
4	CIMAUNG	9.12	12.06	13.61	34.79
5	PANGALENGAN	18.26	24.13	27.25	69.64
6	KERTASARI	7.37	9.75	11	28.13
7	PACET	11.28	14.91	16.83	43.01
8	IBUN	9.89	13.07	14.76	37.72
9	PASEH	13.73	18.15	20.49	52.38
10	CIKANCUNG	9.11	12.04	13.59	34.75
11	CICALENGKA	11.47	15.16	17.11	43.73
12	NAGREG	5.79	7.65	8.64	22.08
13	RANCAEKEK	17.63	23.31	26.31	67.26
14	MAJALAYA	15.64	20.67	23.33	59.64
15	SOLOKAN JERUK	8.63	11.41	12.88	32.92
16	CIPARAY	17.61	23.27	26.28	67.16
17	BALEENDAH	21.12	27.92	31.52	80.56
18	ARJASARI	10.6	14.01	15.82	40.44
19	BANJARAN	12.91	17.07	19.27	49.26
20	CANGKUANG	7.82	10.34	11.68	29.84
21	PAMEUNGPEUK	8.24	10.89	12.29	31.41
22	KATAPANG	15.16	20.04	22.62	57.82
23	SOREANG	8,6	11,31	12,77	17,63
24	MARGAASIH	12.74	16.84	19.02	48.6
25	MARGAHAYU	10.85	14.34	16.19	41.37
26	DAYEUHKOLOT	11.56	15.29	17.26	44.11
27	BOJONGSOANG	9.7	12.82	14.48	37
28	CILEUNYI	14.47	19.13	21.6	55.2
29	CILENGKRANG	4.86	6.42	7.25	18.53
30	CIMENYAN	11.61	15.34	17.32	44.27
31	KUTAWARINGIN	8,6	11,31	12,77	17,63
	KABUPATEN BANDUNG	**349**	**461**	**521**	**1,330.41**

Sumber : hasil Analisis, Tahun 2008

Tabel 4.6. Kebutuhan Lahan Pembangunan Rumah Swadaya di Pedesaan Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	LUAS KEBUTUHAN LAHAN (HA) PERUMAHAN SWADAYA			
		KECIL (KS II) 50 m2	MENENGAH (KS III) 120 m2	BESAR (KS III PLUS) 800 m2	TOTAL
1	CIWIDEY	5.79	7.66	8.65	22.10
2	RANCA BALI	3.66	4.84	5.46	13.97
3	PASIRJAMBU	6.34	8.38	9.46	24.17
4	CIMAUNG	5.87	7.76	8.77	22.40
5	PANGALENGAN	11.76	15.54	17.54	44.84
6	KERTASARI	4.75	6.28	7.09	18.11
7	PACET	7.26	9.60	10.84	27.70
8	IBUN	6.37	8.42	9.50	24.29
9	PASEH	8.84	11.69	13.20	33.73
10	CIKANCUNG	5.87	7.75	8.75	22.37
11	CICALENGKA	7.38	9.76	11.02	28.16
12	NAGREG	3.73	4.93	5.56	14.22
13	RANCAEKEK	11.36	15.01	16.95	43.31
14	MAJALAYA	10.07	13.31	15.03	38.41
15	SOLOKAN JERUK	5.56	7.35	8.29	21.20
16	CIPARAY	11.34	14.99	16.92	43.25
17	BALEENDAH	13.60	17.98	20.30	51.88
18	ARJASARI	6.83	9.02	10.19	26.04
19	BANJARAN	8.32	10.99	12.41	31.72
20	CANGKUANG	5.04	6.66	7.52	19.22
21	PAMEUNGPEUK	5.30	7.01	7.91	20.23
22	KATAPANG	9.76	12.90	14.57	37.23
23	SOREANG	5,51	7,28	8,22	21,01
24	MARGAASIH	8.21	10.85	12.25	31.30
25	MARGAHAYU	6.98	9.23	10.42	26.64
26	DAYEUHKOLOT	7.45	9.84	11.11	28.41
27	BOJONGSOANG	6.25	8.26	9.32	23.83

NO	KECAMATAN	LUAS KEBUTUHAN LAHAN (HA) PERUMAHAN SWADAYA			
		KECIL (KS II) 50 m2	MENENGAH (KS III) 120 m2	BESAR (KS III PLUS) 800 m2	TOTAL
29	CILENGKRANG	3.13	4.14	4.67	11.94
30	CIMENYAN	7.47	9.88	11.15	28.51
31	KUTAWARINGIN	5,51	7,28	8,22	21,01
	KABUPATEN BANDUNG	**225**	**297**	**335**	**856.73**

Sumber: hasil analisis, Tahun 2008

f. Arahan Pengembangan Ruang Perumahan Swadaya

Alokasi ruang pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Swadaya Masyarakat didistribusikan sesuai dengan sebaran perumahan swadaya berdasarkan **survei primer** dan keberadaan **KSM Swadaya**, yaitu:

- Kecamatan Soreang yang meliputi Desa Soreang, Cingcin, Pamekaran, Sukajadi, dan Sukamulya.
- Kecamatan Kutawaringin yang meliputi Desa Sukamulya, Kutawaringin, Kopo, Pameuntasan, Gajahmekar, Cibodas, Buninagara.
- Kecamatan Ciwidey yang meliputi Desa Nengkelan, Ciwidey, Rawabogo, Panyocokan, Lebakmuncang, Sukawening, Panundaan, Rawabogo.
- Kecamatan Cimaung yang meliputi Desa Sukamaju, Cipinang, Pasirhuni, Cikalong, Malasari, Jagabaya, Cimaung, Mekarsari, Cempakamulia.
- Kecamatan Pangalengan yang meliputi Desa Tribaktimulya, Pangalengan, Margamulya, Margamukti, Lamajang, Pulosari.
- Kecamatan Pacet yang meliputi Desa Mekarsari, Tanjungwangi, Cipeujeuh, Mekarjaya, Pangauban, Cikawao, Sukarame, Cikitu, Girimulya, Sukarame, Cinaggela, Maruyung.

Tahapan Pengembangan Rumah melalui Pola Swadaya:

- Penetapan kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan perumahan dalam RTRW/ RP4D.
- Proses perencanaan dan perijinan membangun rumah.
- Memastikan bahwa rencana membangun rumah telah sesuai dengan ketentuan/persyaratan teknis bangunan dan persyaratan pengaturan bangunan (peletakan, KDB, KLB, Sempadan Bangunan dan lain-lain).
- Memastikan bahan rumah yang akan dibangun cukup terlayani oleh ketersediaan sarana dan prasarana umum.
- Khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diberikan insentif berupa kemudahan dalam perijinan dan subsidi biaya pengurusan IMB.

g. Program Terkait

Pembangunan & rehabilitasi infrastruktur sesuai instansi yang bertanggung jawab.

h. Prioritas Penanganan

Prioritas penanganan perumahan swadaya di Kabupaten Bandung diarahkan pada kawasan permukiman di perkotaan & perdesaan yang berkembang pesat dan mempunyai ciri mengarah pada penurunan kualitas lingkungan.

i. Dukungan Prasarana

Seiring dengan perkembangan perumahan pola swadaya, kebutuhan akan sarana dan prasarana lingkungan akan meningkat pula. Estimasi kebutuhan tambahan sarana dan prasarana akibat berkembangnya perumahan dengan jenis swadaya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.7. Estimasi Kebutuhan Prasarana Untuk Perumahan Swadaya

NO	PRASARANA	SWADAYA
1	Kebutuhan Listrik (KW)	216,185,123
2	Air Bersih (liter/ det)	50,936.6
3	Air Kotor (liter/ hari)	82,405.3
4	Sampah (m3/ hari)	6,998.7
5	Telepon (sst)	54,119

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Ketentuan teknis jaringan sarana dan prasarana :

- Pembangunan fisik langsung oleh pemerintah atau melalui partisipasi pembiayaan oleh masyarakat.
- Tingkat pelayanan jaringan listrik adalah 100% perumahan swadaya
- Tingkat pelayanan jaringan air bersih adalah 90% dengan tingkat kebocoran yang diharapkan hanya 10%
- Tingkat pelayanan jaringan telepon adalah 1 sst untuk melayani 5 KK
- Kebutuhan truk tinja utuk melayani pertambahan perumahan swa Kebutuhan truk terbuka untuk melayani pertambahan perumahan swadaya dengan volume 7 m^3 adalah 2 buah daya dengan volume 2 m^3 adalah 1 buah

j. Peran Pelaku Pembangunan

Pelaku yang terlibat dalam pembangunan perumahan swadaya adalah masyarakat itu sendiri, sedangkan peran pemerintah hanya membangun dan atau memberikan stimulant jaringan prasarananya selebihnya diserahkan kepada masyarakat.