

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Penelitian

Kewenangan untuk menata dan memanfaatkan lahan-lahan yang dapat digunakan masyarakat sebagai sarana dan prasarana wilayah terutama hubungannya dengan alokasi penyediaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Keadaan tersebut sangat mempengaruhi kebutuhan lokasi perumahan yang merupakan kebutuhan primer, termasuk kebutuhan masyarakat untuk investasi properti.

Selain hal-hal di atas yang menjadi penyebab permasalahan tata ruang kota di Indonesia ada tiga hal penting mengenai persoalan perkotaan meliputi:

1. Indonesia tidak punya perencanaan terintegrasi, sehingga berbagai macam persoalan muncul berkaitan dengan pembangunan kota.
2. Konsistensi dalam melaksanakan aturan yang ada juga lemah. Misalnya seluruh pemerintah, baik pusat dan daerah kelihatan konsisten untuk berhadapan dengan pemodal lemah, seperti kasus yang terjadi sekarang, tiba-tiba kawasan hijau akan di jadikan mall.
3. Pemerintah kurang memiliki kemampuan mengantisipasi persoalan-persoalan di masa yang akan datang. Seharusnya kita mencontoh Negara-negara maju seperti Belanda yang membuat rencana tata ruang kota dengan matang hingga beratus-ratus tahun tidak berubah, tetapi itu kembali lagi kepada kita yang melaksanakannya.

Dengan meningkatnya kebutuhan lokasi perumahan ini mengakibatkan perkembangan kota Bandung ke daerah-daerah pinggiran menyebar ke kota yang berkembang menjadi kota Satelit. Buktinya dari masalah-masalah in konsistensi pemerintah dalam penataan kota adalah urbanisasi yang tidak terkontrol oleh pemerintah. Pemerintah terus melakukan pembiaran yang akan berakibat anggapan bahwa jika pemerintah diam berarti masyarakat berada di posisi yang benar. Selain masalah tersebut adalah masalah transportasi yaitu semakin banyaknya masyarakat yang mempunyai kendaraan bermotor pribadi.

Masalah-masalah tersebut menambah kacaunya keadaan tata kota yang dari infrastrukturnya masih belum baik. Dari pernyataan di atas,pemerintah memang mempunyai tanggung jawab besar terhadap masalah perencanaan tata kota yang masih kacau tersebut. Karena akibat kurang matangnya perencanaan tata ruang dan konsistensi pemerintah berdampak kurang terkendalinya pergerakan masyarakat entah itu masalah urbanisasi, membludaknya kendaraan bermotor pribadi atau dampak lain masalah tata kota. Tetapi disini tidak hanya menjadi masalah pemerintah tetapi sudah menjadi masalah kota tersebut menyangkut semua yang ada di dalamnya termasuk penduduk yang bertempat tinggal.

Pemerintah hanyalah sebagai perwakilan, masyarakat percaya sebagai yang dituakan atau pemberi fasilitas dan pembangun situasi dan kondisi di masyarakat.Sedang subyek yang sesungguhnya adalah masyarakat yang bertempat tinggal. Oleh karena itu harus terjadi kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat untuk mengatasi masalah tersebut.

Pada sisi lain, pembangunan sekarang ini sesuai Renstra diarahkan pada Bandung bagian Timur, yang mana dilakukan dalam rangka melakukan konsolidasi tanah di Gedebagedan upaya perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam rangka konsolidasi tanah dari kemungkinan pengambilalihan tanah oleh pihak lain. Konsolidasi tanah adalah salah satu sarana untuk mempercepat prasarana dan pembangunan perkotaan, sesuai dengan tata kota, yang dilakukan secara berkesinambungan. Konsolidasi tanah juga bertujuan meningkatkan daya guna tanah karena bentuk persil-persil tanah yang tidak beraturan, menjadi teratur, berbentuk empat persegi, masing-masing menghadap jalan dan siap dibangun.

Dalam rangka pembangunan Gedebage, sudah seharusnya konsolidasi tanah dijadikan metode guna mencapai tujuan di atas. Terlebih dengan kompleksitas permasalahan yang ada di Gedebage, sudah seharusnya penyelesaian masalah melibatkan masyarakat. Atas dasar tersebut, maka tujuan pelaksanaan program konsolidasi tanah Gedebage adalah untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses penatagunaan lahan dan pembangunan, memberikan arahan dalam proses pembangunan, memberikan arahan dalam proses perbaikan lingkungan dan penatagunaan lahan yang lebih baik, sehingga menunjang pembangunan Gedebage sebagai pusat primer baru, memadukan konsep penataan ruang berdasarkan perencanaan pemerintah, aspirasi masyarakat, dan kepentingan swasta. Selanjutnya, guna mendorong terwujudnya tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur, serta mempercepat

terwujud nya pusat primer Gedebage sebagai pusat pertumbuhan di Kota Bandung (Mimbar, 2011: 87-96).

Berdasarkan observasi awal di lapangan, peneliti menemukan data mengenai pemanfaatan ruang kawasan Gedebage Kota Bandung pada tahun 2015/2016 sebagai berikut :

Tabel 1.1
Rencana dan Realisasi Pemanfaatan Ruang
Kawasan Gedebage Tahun 2015/2016

NO	Peruntukan Ruang	Rencana Pemanfaatan Ruang (Ha)	Realisasi Pemanfaatan Ruang (Ha)
1	terminal terpadu	09,10 Ha	14,90 Ha
2	kawasan Fly Over	58,09 Ha	63,75 Ha
3	hotel dan apartemen	278 Ha	300,02 Ha
4	Ruang terbuka hijau (RTH)	30,21 Ha	34,83 Ha
5	pemukiman	8,322 Ha	12,50 Ha
6	perumahan penduduk	300 Ha	400 Ha
7	stadion GBLA	200 Ha	250 Ha
			526,27 Ha

Sumber : Kantor Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya, 2016

Berdasarkan data tersebut di atas, menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang di kawasan Gedebage belum berjalan secara efektif. Hal ini terlihat dari luas lahan yang dimiliki Gedebage masih banyak pembangunan pemanfaatan lahan Gedebage yang belum terealisasi. Hal tersebut merupakan masalah penting untuk diteliti dalam rangka mengaktifkan pemanfaatan ruang kawasan Gedebage sesuai dengan peruntukannya atau sesuai dengan norma yang sudah ditetapkan.

Dari masalah tersebut diatas,peneliti menemukan indikasi-indikasi yang memperlihatkan tidak efektifnya pemanfaatan ruang kawasan Gedebage sebagai berikut :

1. Hasil pemanfaatan ruang di Gedebage tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Penetapan target realisasi pemanfaatan ruang kawasan Gedebage tidak berjalan maksimal
3. Pendataan pemanfaatan ruang kawasan Gedebage belum efektif

Dari permasalahan yang di kaji banyak faktor yang mempengaruhinya, namun peneliti mencoba menghubungkan dengan salah satu variabel pengendalian Karena pengertian pengendalian di dalamnya mengandung arti adanya pengwasan dan tindakan korektif atau perbaikan.

Dalam memecahkan masalah yang dikaji penulis mencoba mengaplikasikan ke dalam dimensi pengendalian langsung, pengendalian tidak langsung, dan pengendalian berdasarkan kekecualian. Dengan demikian diharapkan dari cara-cara pengendalian ini dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang kawasan Gedebage melalui dimensi prosedural, tujuan/hasil, serta evaluasi dan monitoring. Dari kedua konsep ini mengacu pada ketentuan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) wilayah pengembangan Gedebage

Menurut (Renstra 2004) Kota Bandung, pembangunan Gedebage ini ditujukan untuk menjawab penyimpangan pemanfaatan lahan dan kebutuhan alih fungsi lahan yang semakin tinggi, khususnya di Kota Bandung bagian Timur. Hal

ini diperkuat dengan program pengembangan Gedebage pada tahun 2004-2008. Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015, tujuan kegiatan kawasan Gedebage pada tahun 2004-2008 adalah meliputi penyusunan rencana pengembangan kawasan Gedebage, sosialisasi rencana pengembangan kawasan Gedebage, pembebasan tanah untuk pembangunan infrastruktur kota, pembangunan akses tol Gedebage, pembangunan prasarana dan sarana pendukung pengembangan kawasan Gedebage.

Dengan meningkatnya kebutuhan lokasi perumahan ini mengakibatkan perkembangan kota Bandung ke daerah-daerah pinggiran menyebar ke kota yang berkembang menjadi pusat pemerintahan. Pertumbuhan kota Bandung, hingga terbentuknya wajah kota. Bandung kini telah menjadi salah satu kota metropolitan di Indonesia yang menghadapi berbagai permasalahan tanah perkotaan. Seiring dengan perkembangan tersebut, kota Bandung menjadi pusat Metropolitan Bandung Raya atau Bandung Metropolitan Area (BMA). Perkembangan tersebut diikuti dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan kota, dan bertambahnya aktivitas kota.

Secara geografis wilayah Gedebage merupakan Wilayah di sekeliling Kota Bandung yang merupakan daerah relatif datar adalah Gedebage, dengan ketinggian berkisaran antara 660 m sampai 670 m. Dimana dalam perkembangannya dijadikan sebagai salah satu wilayah bagian Timur kota Bandung Wilayah Gedebage merupakan lokasi yang strategis, sebab mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi dicapai atau mencapai ke wilayah- wilayah lain baik di Kota Bandung maupun Kabupaten Bandung yang memiliki jaringan jalan Arteri Primer

dan Kolektor Primer, juga memiliki akses ke jalan Toll Padaleunyi (*Interchange Buahbatu*) serta rencana *Interchange* Jalan terusan Gedebage, yang sangat besar pengaruhnya terhadap perkembangan wilayah Gedebage khususnya, serta Kota Bandung umumnya

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu piranti manajemen pengelolaan kota yang sangat diperlukan oleh manajer kota untuk memastikan bahwa perencanaan tata ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruang berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Perencanaan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan dua sisi dari mata uang. Pengendalian pemanfaatan ruang akan berlangsung secara efektif dan efisien bilamana telah di dahului dengan perencanaan tata ruang yang valid dan berkualitas. Sebaliknya tata ruang yang tidak dipersiapkan dengan mantap akan membuka terjadinya penyimpangan fungsi ruang secara efektif dan efisien dan pada akhirnya akan menyulitkan tercapainya tertib ruang sebagaimana telah di tetapkan dalam rencana tata ruang.

Pengendalian untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen tercapai atau Proses untuk memastikan bahwa aktivitas sebenarnya sesuai dengan aktivitas yang direncanakan

Proses Pengendalian adalah proses pengukuran kinerja aktual, membandingkan dengan sebuah pedoman dan menempuh tindakan koreksi bila terjadi penyimpangan

Sebagaimana maksud pembangunan berkelanjutan yaitu pembangunan yang mampu memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengabaikan kemampuan

generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhan mereka, bahwa pembangunan yang membutuhkan sumber daya tidak terbatas dihadapkan pada ketersediaan sumber daya yang serba terbatas, dapat menimbulkan konflik pemanfaatan sumber daya seperti konflik pemanfaatan ruang dalam hal ini konflik penggunaan lahan sehingga penggunaan lahan harus dikendalikan

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya kedalam karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul :

“Pengaruh Pengendalian Terhadap Efektivitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Gedebage (Studi Kasus Wilayah Pembangunan Gedebage Pada Dinas Tata Ruang Cipta Karya Kota Bandung)”.

1.2. Perumusan Masalah

Untuk menganalisa serta membatasi hasil penelitian ini, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

“Seberapa besar pengaruh pengendalian terhadap efektivitas pemanfaatan ruang kawasan Gedebage (Studi Kasus Wilayah Pembangunan Gedebage pada Dinas Tata Ruang Cipta Karya Kota Bandung)”

1.3 . Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan atau menggambarkan seberapa besar pengaruh pengendalian terhadap efektivitas pemanfaatan ruang kawasan GedeBage Kota Bandung.

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah : untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh pengendalian terhadap efektivitas pemanfaatan ruang kawasan Gedebage Kota Bandung.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan ide gagasan yang bermanfaat untuk ilmu pemerintahan pada umumnya dan ilmu pemerintahan pada khususnya. Selain itu, diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan untuk melakukan penelitian selanjutnya

1.4.2. Kegunaan Praktis

Sedangkan kegunaan secara praktis, diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk perbaikan dalam pelaksanaan tentang pemanfaatan ruang di kawasan Gedebage. Selain itu, bagi pemerintah kota Bandung dan Dinas Tata Ruang Cipta Karya dan Dinaslainnya yang terkait di harapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan dan evaluasi kebijakan pemerintah Kota Bandung tentang Pemanfaatan ruang di kawasan Gedebage