

## PENDAHULUAN

Kebutuhan perumahan merupakan masalah utama kota-kota besar di Indonesia. Bukti-bukti menunjukkan adanya hubungan yang kuat antara penyebaran perkembangan lokasi perumahan dengan ketersediaan lahan, harga lahan, dan aksesibilitas. Pengalaman kota-kota besar di dunia menunjukkan bahwa penentuan lokasi perumahan di kawasan perkotaan yang tidak terintegrasi dengan baik memiliki hubungan kuat dengan kepentingan konsumen, pengembang, dan pemerintah.

Permasalahan perumahan berkisar pada tiga masalah pokok, yaitu (1) pemerintah berkepentingan menyediakan perumahan dengan daya beli yang terjangkau masyarakat miskin, sementara pengusaha berkepentingan untuk menjual rumah dengan harga tinggi agar dapat memberikan keuntungan; (2) pemerintah berkepentingan mengendalikan pembangunan perumahan sesuai dengan rencana detail tataruang kota (RDTRK), sementara pengusaha berkepentingan untuk mengikuti *trend* permintaan konsumen; (3) pemerintah berkepentingan mengamankan pembangunan perumahan sesuai dengan prinsip pembangunan kota berkelanjutan, sementara pengusaha berkepentingan untuk memanfaatkan harga tanah di lokasi perumahan sebagai daya tarik untuk meningkatkan penjualan. Hal ini mendorong pengusaha untuk memanfaatkan setiap jengkal lahan dan celah peraturan untuk memaksimalkan keuntungan.

Beberapa penelitian mencoba mencari hubungan antara lokasi perumahan dengan salah satu aspek dari keberlanjutan, yaitu fisik lingkungan, sosial, dan ekonomi. Sujarto (1982), misalnya, meneliti pengaruh investasi terhadap harga tanah. Hasilnya adalah semakin besar investasi yang ditanamkan, semakin tinggi kenaikan harga tanah di sekitar lokasi. Elder dan Zumpano (1991) meneliti kepemilikan lahan, permintaan perumahan dan lokasi perumahan, hasilnya menunjukkan bahwa jarak lokasi perumahan ke tempat kerja menjadi pertimbangan kepala keluarga yang menggunakan sarana angkutan umum.

Sementara itu, Almeida (1998) meneliti model tataguna lahan perkotaan berkelanjutan, hasil pemodelan ini menunjukkan bahwa dinamika tataguna lahan memberikan estimasi pada perkembangan perkotaan berkelanjutan. Tamin (2001) dalam penelitiannya menyebutkan belum ada pemodelan yang menjelaskan penentuan lokasi perumahan berkelanjutan secara komprehensif.

Sheiner dan Kaster (2002) meneliti gaya hidup, pilihan lokasi perumahan, dan mobilitas sehari-hari. Hasilnya menunjukkan bahwa pilihan lokasi perumahan dan mobilitas sehari-hari adalah hal yang berhubungan. Haider dan Miller (2003) meneliti pilihan lokasi pembangunan perumahan untuk rumah susun, kondominium, dan rumah dempet. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pilihan lokasi perumahan berbeda sesuai dengan tipe perumahan. Kondominium dibangun di kawasan kepadatan tinggi dan akses yang lancar ke tempat kerja, sedangkan perkembangan perumahan dengan ketinggian rendah di tempatkan di kawasan kepadatan rendah dan akses rendah ke tempat kerja.

Ionnides dan Rossi-Housberg (2004) meneliti mengenai struktur dan pertumbuhan kota. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pola konsentrasi kegiatan ekonomi dan evolusinya merupakan determinan pertumbuhan ekonomi nasional. Evaluasi distribusi kota memiliki hubungan erat dengan pertumbuhan ekonomi nasional. Freeman (2004) meneliti mengenai *trend* lokasi perumahan, hasil penelitiannya menunjukkan kedekatan dengan lokasi perumahan pemerintah meningkatkan keterjangkauan daya beli rumah murah.

Winarso (2004) meneliti mengenai kebijakan pertanahan untuk pengembangan lahan perumahan di Indonesia. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kebijakan lahan perkotaan termasuk faktor eksogen mempengaruhi keputusan para pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Oxford (2006) meneliti lokasi di pasar rumah perkotaan, hasilnya menunjukkan bahwa faktor terpenting dalam menentukan harga rumah adalah lokasi.

Tulisan dalam buku ini memaparkan model penentuan lokasi perumahan yang menunjang keberlanjutan lingkungan perkotaan secara komprehensif. Pada salah satu bagian tulisan ini dijelaskan kasus penentuan lokasi perumahan di wilayah Gedebage, kota Bandung. Penentuan lokasi perumahan yang menunjang keberlanjutan lingkungan perkotaan merupakan suatu hal penting, karena dapat memberi kontribusi pada usaha pembangunan perkotaan berkelanjutan. Berdasarkan model yang dikembangkan diharapkan terungkap penentuan lokasi perumahan yang menunjang keberlanjutan lingkungan perkotaan. Penyusunan model penentuan lokasi perumahan berdasarkan: (1) tingkat kepadatan jumlah penduduk, (2) administrasi wilayah, dan (3) fungsi wilayah.

Penyusunan model diawali dengan evaluasi *existing* lokasi perumahan dan penggunaan lahan. Evaluasi *existing* lokasi perumahan didasarkan pada ketentuan, peraturan dan kesesuaian lahan. Faktor-faktor yang dianalisis adalah faktor fisik lingkungan, sosial, dan ekonomi. Analisis dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor penentu lokasi perumahan.