

PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN

Pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni, pengembang, dan pemerintah dianalisis berdasarkan hasil kuesioner dengan teknik analisis komponen utama menggunakan software SPSS for windows. Penentuan faktor-faktor yang dominan dalam pemilihan lokasi perumahan dilakukan dengan menggunakan analisis komponen utama (*Principal Component Analysis*, PCA) didasarkan pada nilai akar ciri (*eigen value*). Selanjutnya dilakukan penyederhanaan variabel dengan mengurutkan masing-masing komponen utama yang dihasilkan dari yang memiliki *eigen value* tertinggi hingga terendah dan membandingkan dengan kriteria yang dikemukakan Saefulhakim (2000).

Langkah-langkah analisis data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pemeriksaan kelengkapan data kuesioner
2. Komputerisasi (entry) data untuk masing-masing responden dengan menggunakan program excel
3. Memeriksa kebenaran hasil entry data
4. Transfer data dari excel ke software SPSS
5. Melakukan pengkodean untuk masing-masing variabel
6. Melakukan proses pengolahan data
7. Memeriksa hasil pengolahan data
8. Melakukan pembahasan terhadap hasil pengolahan data

Pemilihan Lokasi Perumahan Oleh Pengembang

Jumlah Pengembang perumahan di lokasi penelitian dan jumlah responden tertera pada tabel 85.

Tabel 85 Jumlah pengembang di wilayah penelitian

No	Kecamatan	Unit lingkungan	Jumlah pengembang	Jumlah responden
1	Rancasari	Cisaranten Kidul (R2)	4	3
2	Rancasari	Cisaranten Kidul (R4)	2	2
3	Margacinta	Sekejati (M3)	4	3
4	Bandung Kidul	Batununggal (B1)	1	1
5	Bandung Kidul	Menger (B3)	1	1
Jumlah			12	10

Sumber Data : REI kota Bandung (2006)

Hasil analisis mengenai faktor-faktor yang menjadi pertimbangan pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan nilai *eigen value* yang memenuhi persyaratan yaitu nilai akar ciri lebih besar dari 1 (satu) tertera pada tabel 86 dan vektor ciri dari PCA tertera pada tabel 87.

Tabel 86 Keragaman total pemilihan lokasi perumahan oleh pengembang

Komponen	Akar ciri (<i>Eigen value</i>)		
	Total	% Keragaman	% Kumulatif
1	4,201	28,004	28,004
2	3,248	21,651	49,655
3	2,883	19,220	68,874
4	1,401	9,341	78,215
5	1,148	7,654	85,869
6	1,126	7,509	93,377

Tabel 87 Vektor ciri dari PCA pilihan pengembang

Variabel	Komponen Utama					
	1	2	3	4	5	6
Aksesibilitas	,917	-,824	,342	,157	,281	,184
Frekuensi banjir	-,454	,672	,527	,029	-,131	-,009
Harga beli terjangkau	-,426	,247	-,704	-,128	,555	,023
Daya dukung tanah	,917	,324	-,049	-,066	-,083	,116
Kesesuaian dengan Renc Peng Kota	-,095	-,814	,401	,637	-,044	,233
Tersedia Fasos Fasum	-,343	,159	,828	,106	,372	-,117

Penentuan skor keragaman PCA dan nilai bobot didasarkan pada pertimbangan nilai keragaman (*variance*). Untuk menentukan komponen utama didasarkan pada nilai terbesar dari keragaman seperti yang tertera pada Tabel 87. Nilai bobot untuk masing-masing variabel tertera pada tabel 88.

Tabel 88 Bobot masing-masing variabel pilihan pengembang

No	Variabel	Komponen	Skor keragaman PCA	Nilai Bobot
1	Aksesibilitas	Fisik	4,201	4,201
2	Daya dukung tanah	Fisik	4,201	4,201
3	Frekuensi banjir	Fisik	3,248	3,248
4	Tersedia Fasos Fasum	Sosial	2,883	2,883
5	Kesesuaian dengan Renc Peng Kota	Fisik	1,401	1,401
6	Harga beli terjangkau	Ekonomi	1,148	1,148

Berdasarkan nilai bobot yang tertera pada Tabel 88 dapat ditentukan Indeks Pilihan Lokasi Perumahan oleh pengembang yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{IPLP-P1} &= 4,201 \times \text{N11} + 4,201 \times \text{N12} + 3,248 \times \text{N13} + 2,883 \times \text{N14} + \\ &1,401 \times \text{N15} \\ &+ 1,148 \times \text{N16} \end{aligned}$$

Keterangan :

IPLP-P1 = Indeks pilihan lokasi perumahan oleh pengembang

N11 = Skor rata-rata variabel aksesibilitas

N12 = Skor rata-rata variabel daya dukung tanah

N13 = Skor rata-rata variabel frekuensi banjir

N14 = Skor rata-rata variabel fasos fasum

N15 = Skor rata-rata variabel kesesuaian dengan rencana kota

N16 = Skor rata-rata variabel harga beli terjangkau

Berdasarkan nilai akar ciri yang tertera pada Tabel 88 dan indeks pilihan lokasi oleh pengembang, empat variabel komponen fisik yang memiliki nilai akar ciri memenuhi kriteria, yaitu aksesibilitas, daya dukung tanah, frekuensi banjir, dan kesesuaian dengan rencana kota. Nilai akar ciri komponen ekonomi yang memenuhi persyaratan ada 1 (satu) yaitu harga beli terjangkau dan nilai akar ciri komponen sosial yang memenuhi persyaratan adalah tersedia fasos fasum.

Terpilihnya empat variabel dari komponen fisik sebagai prioritas utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pengembang di wilayah Gedebage kota Bandung mencerminkan bahwa pengadaan perumahan sangat berkaitan erat dengan faktor fisik terutama ketersediaan lahan dan persyaratan lahan untuk lokasi perumahan. Berdasarkan hasil observasi nampak bahwa di wilayah Gedebage kota Bandung masih tersedia lahan yang cukup luas dan memenuhi persyaratan untuk lokasi perumahan.

Terpilihnya aksesibilitas sebagai komponen utama pertama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pengembang mengindikasikan bahwa dalam pemilihan lokasi perumahan, pengembang berusaha mendapatkan lokasi perumahan yang memiliki tingkat aksesibilitas baik. Aksesibilitas yang baik dapat menjadi faktor daya tarik dalam pemasaran perumahan, karena biasanya konsumen mempertimbangkan kemudahan untuk mencapai pusat kegiatan seperti tempat bekerja, sekolah, atau pusat-pusat perekonomian dalam penentuan lokasi perumahan yang akan mereka tempati.

Variabel komponen fisik kedua yang menjadi prioritas pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan adalah daya dukung tanah. Hal ini menjadikan pertimbangan untuk memudahkan mereka dalam mempersiapkan lahan tersebut sampai siap untuk dibangun dan biaya konstruksi. Daya dukung tanah yang kurang baik, akan memerlukan teknik pengolahan lahan yang cukup sulit dan memerlukan biaya konstruksi yang lebih tinggi.

Lokasi perumahan yang dapat terhindar dari banjir menjadi pilihan utama berikutnya dari pengembang. Hal ini mengindikasikan pengembang berusaha

mendapatkan lokasi perumahan yang tidak banjir. Ada sebagian wilayah Gedebage yang masih terkena banjir, tetapi saat ini sudah dilakukan normalisasi sungai Cisaranten untuk mengatasi permasalahan banjir yang masih terjadi. Dengan adanya normalisasi sungai Cisaranten tersebut telah mengatasi permasalahan banjir di wilayah tersebut.

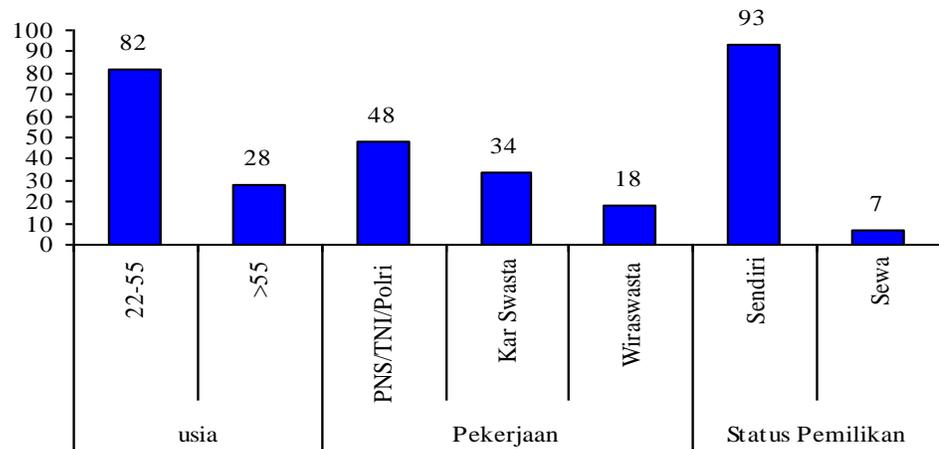
Kesesuaian dengan rencana pengembangan kota merupakan hal penting dalam pemilihan lokasi perumahan, karena berkaitan dengan pengadaan fasilitas-fasilitas perkotaan yang berada di sekitar lingkungan kawasan perumahan. Adanya fasilitas yang tersedia di sekitar perumahan seperti sarana pendidikan, kesehatan, pusat perbelanjaan, pasar, dan sarana olah raga dapat mempermudah untuk memenuhi kebutuhan penghuni perumahan.

Harga jual yang terjangkau merupakan variabel dari komponen ekonomi yang menjadi komponen utama pilihan pengembang. Hal ini sejalan dengan kebijakan dari pengembang yang berusaha menyediakan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh konsumen. Perumahan dengan harga yang terjangkau diharapkan menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk membeli rumah pada lokasi tersebut.

Tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial menjadi komponen sosial yang menjadi pilihan pengembang. Ini menunjukkan bahwa pengembang berusaha menyediakan fasos fasum dalam pembangunan suatu kawasan perumahan. Karena hal ini dianggap akan menjadi daya tarik dari konsumen dalam memilih lokasi perumahan.

Pemilihan Lokasi Perumahan Oleh Penghuni

Profil penghuni perumahan sebagai responden dalam penelitian ini tertera pada Gambar 13. Berdasarkan data yang tertera pada Gambar 40 nampak bahwa sebagian besar responden berusia antara 25 sampai 55 tahun. Pekerjaan mereka beragam dan secara berurutan dari yang terbanyak adalah PNS/TNI/Polri, karyawan swasta, wiraswasta. Sebagian besar rumah yang mereka tempati adalah rumah milik sendiri dan hanya sebagian kecil merupakan rumah sewa.



Gambar 13 Profil responden penelitian

Faktor-faktor yang menentukan pemilihan lokasi menurut pendapat penghuni sama dengan faktor-faktor pemilihan lokasi menurut pendapat pengembang. Hasil analisis mengenai faktor-faktor yang menjadi pertimbangan penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan nilai *eigen value* tertera pada tabel 89 dan vektor ciri PCA tertera pada tabel 90.

Tabel 89 Keragaman total pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni

Komponen	Akar ciri (<i>Eigen value</i>)		
	Total	% Keragaman	% Kumulatif
1	2,879	19,190	19,190
2	1,793	11,953	31,143
3	1,391	9,274	40,417
4	1,267	8,446	48,863
5	1,183	7,886	56,749
6	1,047	6,981	63,730

Tabel 90 Vektor ciri dari PCA pilihan penghuni

Variabel	Komponen Utama					
	1	2	3	4	5	6
Aksesibilitas	0,860	,195	-,135	,163	-,051	,113
Kualitas air	-0,121	-,097	-,045	-,306	,544	,116
Harga beli terjangkau	0,644	,696	-,196	-,057	,065	,053
Daya dukung tanah	0,064	-,105	,617	-,317	-,056	,182
Kualitas udara	0,340	,271	-,340	,289	,509	,418
Frekuensi banjir	-0,001	,182	-,064	,592	,515	-,248

Penentuan skor keragaman PCA dan nilai bobot didasarkan pada pertimbangan nilai keragaman (*variance*). Untuk menentukan komponen utama didasarkan pada nilai terbesar dari keragaman seperti yang tertera pada Tabel 90. Nilai bobot untuk masing-masing variabel tertera pada tabel 91.

Tabel 91 Bobot masing-masing variabel pilihan penghuni

No	Variabel	Komponen	Skor keragaman PCA	Nilai Bobot
1	Aksesibilitas	Fisik	2,879	2,879
2	Harga beli terjangkau	Ekonomi	1,793	1,793
3	Daya dukung tanah	Fisik	1,391	1,391
4	Frekuensi banjir	Fisik	1,267	1,267
5	Kualitas air	Lingkungan	1,183	1,183
6	Kualitas udara	Lingkungan	1,047	1,047

Berdasarkan nilai bobot yang tertera pada Tabel 91 dapat ditentukan Indeks Pilihan Lokasi Perumahan oleh penghuni yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{IPLP-P2} = & 2,879 \times \text{N21} + 1,793 \times \text{N22} + 1,391 \times \text{N23} + 1,267 \times \text{N24} + \\ & 1,183 \times \text{N25} \\ & + 1,047 \times \text{N26} \end{aligned}$$

Keterangan :

- IPLP-P2 = Indeks pilihan lokasi perumahan oleh penghuni
N21 = Skor rata-rata variabel aksesibilitas
N22 = Skor rata-rata variabel harga beli terjangkau
N23 = Skor rata-rata variabel daya dukung tanah
N24 = Skor rata-rata variabel frekuensi banjir
N25 = Skor rata-rata variabel kualitas udara
N26 = Skor rata-rata variabel kualitas air

Berdasarkan nilai akar ciri yang tertera pada Tabel 91 dan indeks pilihan lokasi perumahan oleh penghuni, ada tiga variabel dari komponen fisik yang memiliki nilai akar ciri memenuhi kriteria lebih besar atau sama dengan satu, yaitu variabel aksesibilitas, daya dukung tanah, dan frekuensi banjir. Dua variabel dari komponen lingkungan yang memenuhi kriteria yaitu kualitas air dan kualitas udara. Satu variabel dari komponen ekonomi yang memenuhi kriteria yaitu harga beli terjangkau. Sedangkan nilai akar ciri variabel dari komponen sosial tidak ada yang memenuhi kriteria karena nilainya kurang dari satu.

Terpilihnya tiga variabel dari komponen fisik sebagai prioritas utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni di wilayah Gedebage kota Bandung mencerminkan bahwa penghuni mempertimbangkan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan komponen fisik lokasi. Mereka mengharapkan dapat menempati rumah pada lahan yang memenuhi persyaratan fisik sebagai lokasi perumahan. Hal ini untuk menjamin keamanan dan kenyamanan tinggal pada lokasi tersebut. Berdasarkan hasil observasi nampak bahwa di wilayah Gedebage kota Bandung lokasi perumahan yang ada sebagian besar telah memenuhi persyaratan fisik, karena pemerintah kota Bandung telah menetapkan wilayah Gedebage sebagai salah satu lokasi perumahan untuk menunjang kebutuhan perumahan bagi warga kota.

Berdasarkan nilai akar ciri yang tertera pada Tabel 91, variabel komponen fisik yang memenuhi kriteria yaitu aksesibilitas, daya dukung tanah, dan frekuensi banjir. Sedangkan variabel fisik kesesuaian dengan rencana kota dan kemiringan lahan tidak memenuhi kriteria, karena nilai akar ciri masing-masing variabel tersebut lebih kecil dari satu. Hal ini menunjukkan bahwa sub komponen fisik yang menjadi pertimbangan utama penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan adalah aksesibilitas, daya dukung tanah, dan frekuensi banjir.

Terpilihnya aksesibilitas sebagai komponen utama pertama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni mengindikasikan bahwa dalam pemilihan lokasi perumahan, penghuni berusaha mendapatkan lokasi perumahan yang memiliki kategori aksesibilitas baik. Penghuni mempertimbangkan kemudahan untuk mencapai pusat kegiatan seperti tempat bekerja, sekolah, atau pusat-pusat perekonomian dalam penentuan lokasi perumahan yang akan mereka tempati. Hal ini dapat diperoleh jika aksesibilitas mencapai lokasi perumahan tersebut baik.

Variabel komponen fisik kedua yang menjadi prioritas penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan adalah daya dukung tanah. Hal ini menjadikan

pertimbangan karena penghuni menginginkan tinggal pada lokasi yang memiliki tingkat keamanan yang tinggi.

Lokasi perumahan yang dapat terhindar dari banjir menjadi pilihan utama ketiga dari penghuni. Hal ini mengindikasikan penghuni berusaha mendapatkan lokasi perumahan yang tidak banjir. Ada sebagian wilayah Gedebage yang masih terkena banjir, tetapi saat ini sudah dilakukan normalisasi sungai Cisaranten untuk mengatasi permasalahan banjir yang masih terjadi. Dengan adanya normalisasi sungai Cisaranten tersebut telah mengatasi permasalahan banjir di wilayah tersebut. Berdasarkan hal tersebut perumahan yang berada di wilayah Gedebage memiliki tingkat keamanan yang baik dari bahaya banjir.

Komponen lingkungan menjadi komponen utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni. Kriteria yang digunakan dalam menjelaskan aspek lingkungan dalam penelitian ini adalah: (1) kualitas udara, (2) kualitas air, dan (3) kebisingan.

Berdasarkan nilai akar ciri yang tertera pada Tabel 91, ada dua variabel komponen lingkungan yang memenuhi kriteria yaitu kualitas air dan kualitas udara. Sedangkan variabel komponen kebisingan tidak memenuhi kriteria, karena nilai akar ciri variabel tersebut lebih kecil dari satu. Hal ini menunjukkan bahwa variabel komponen lingkungan yang menjadi pertimbangan utama penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan adalah kualitas air dan kualitas udara.

Terpilihnya kualitas air sebagai komponen utama pertama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh penghuni mengindikasikan bahwa dalam pemilihan lokasi perumahan, penghuni berusaha mendapatkan lokasi perumahan yang memiliki kualitas air yang baik. Penghuni mempertimbangkan bahwa air merupakan kebutuhan dasar manusia untuk menunjang kehidupan, sehingga mereka dalam memilih tempat tinggal memprioritaskan lokasi perumahan yang memiliki kualitas air baik.

Variabel komponen lingkungan kedua yang menjadi prioritas penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan adalah kualitas udara. Hal ini menjadikan pertimbangan karena penghuni menginginkan tinggal pada lokasi yang memiliki tingkat kualitas udara yang baik, karena kalau ada polusi udara pada lokasi perumahan akan menimbulkan ketidaknyamanan dan penyakit.

Tingginya keinginan penghuni pada lingkungan perumahan yang bebas polusi udara, air, dan kebisingan menunjukkan tingginya kesadaran penghuni terhadap pentingnya rumah sehat. Keinginan penghuni untuk mendapatkan udara yang segar diwujudkan oleh penghuni dengan menanam pohon di sekitar rumah seperti terlihat dari hasil observasi seperti tertera pada Gambar 14 sebagai berikut.



Gambar 14. Suasana Perumahan Asri Ramah Lingkungan

Variabel harga beli yang terjangkau merupakan satu-satunya komponen ekonomi yang memenuhi kriteria nilai akar ciri. Hal ini berarti variabel harga jual terjangkau menjadi pilihan utama penghuni dalam penentuan lokasi perumahan. Mereka menginginkan memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau sesuai dengan keuangan yang mereka miliki.

Pemilihan Lokasi Perumahan Oleh Pemerintah

Pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah didasarkan pada hasil penyebaran kuesioner terhadap konsultan perencanaan tata ruang dan instansi terkait dengan kebijakan perumahan. Hal ini dilakukan karena dalam proses penyusunan rencana tata ruang dilakukan diskusi antara pihak-pihak yang mewakili pemerintah kota dengan pihak konsultan untuk menghasilkan rencana tata ruang.

Hasil analisis mengenai faktor-faktor yang menjadi pertimbangan pemerintah dalam pemilihan lokasi perumahan berdasarkan nilai akar ciri tertera pada tabel 92 dan vektor ciri tertera pada tabel 93.

Tabel 92 Keragaman total pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah

Komponen	Akar ciri (<i>Eigen value</i>)		
	Total	% Keragaman	% Kumulatif
1	3,843	25,620	25,620
2	3,096	20,643	46,263
3	2,201	14,672	60,935
4	1,619	10,793	71,728
5	1,294	8,629	80,358
6	1,022	6,816	87,174

Tabel 93 Vektor ciri dari PCA pilihan pemerintah

Variabel	Komponen Utama					
	1	2	3	4	5	6
Daya Dukung Tanah	-,271	-,190	,755	-,039	,452	,129
Frekuensi Banjir	-,747	,235	,025	-,083	-,142	,599
Kesesuaian dengan Renc Peng Kota	,858	-,038	,302	,091	-,153	,158
Kualitas Udara	-,047	,813	,036	,150	-,066	,440
Harga Beli Tertangkau	,104	,581	-,129	,620	,261	-,352
Tersedia Fasos Fasum	,058	,529	-,359	,063	,544	-,008

Penentuan skor keragaman PCA dan nilai bobot didasarkan pada pertimbangan nilai keragaman (*variance*). Untuk menentukan komponen utama didasarkan pada nilai terbesar dari keragaman seperti yang tertera pada tabel 93. Nilai bobot untuk masing-masing variabel tertera pada tabel 94.

Tabel 94 Bobot masing-masing variabel pilihan pemerintah

No	Variabel	Komponen	Skor keragaman PCA	Nilai Bobot
1	Kesesuaian dengan Renc Peng Kota	Fisik	3,843	3,843
2	Kualitas Udara	Lingkungan	3,096	3,096
3	Daya Dukung Tanah	Fisik	2,201	2,201
4	Harga Beli Tertangkau	Ekonomi	1,619	1,619
5	Tersedia Fasos Fasum	Sosial	1,294	1,294
6	Frekuensi Banjir	Fisik	1,022	1,022

Berdasarkan nilai bobot yang tertera pada Tabel 94 dapat ditentukan Indeks Pilihan Lokasi Perumahan oleh pemerintah yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{IPLP-P3} = & 3,843 \times N_{31} + 3,096 \times N_{32} + 2,201 \times N_{33} + 1,619 \times N_{34} + \\ & 1,294 \times N_{35} \\ & + 1,022 \times N_{36} \end{aligned}$$

Keterangan :

- IPLP-P3 = Indeks pilihan lokasi perumahan oleh pemerintah
N31 = Skor rata-rata variabel kesesuaian dengan rencana kota
N32 = Skor rata-rata variabel kualitas udara
N33 = Skor rata-rata variabel daya dukung tanah
N34 = Skor rata-rata variabel harga beli terjangkau
N35 = Skor rata-rata variabel tersedia fasos fasum
N36 = Skor rata-rata variabel frekuensi banjir

Berdasarkan nilai akar ciri yang tertera pada Tabel 94 dan indeks pilihan lokasi perumahan oleh pemerintah, ada 3 (tiga) variabel komponen fisik yang nilai akar cirinya memenuhi kriteria lebih besar atau sama dengan 1 (satu) yaitu variabel kesesuaian dengan rencana kota, daya dukung tanah, dan frekuensi banjir. Satu variabel komponen lingkungan memenuhi kriteria nilai akar ciri yaitu kualitas udara, satu variabel komponen lingkungan yang memenuhi nilai akar ciri yaitu harga beli terjangkau dan satu variabel dari komponen sosial memenuhi kriteria nilai akar ciri yaitu tersedianya fasos fasum.

Terpilihnya komponen fisik sebagai prioritas utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah di wilayah Gedebage kota Bandung mencerminkan bahwa pemerintah mempertimbangkan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan komponen fisik lokasi. Mereka mengharapkan rumah yang dibangun berada pada lahan yang memenuhi persyaratan fisik sebagai lokasi perumahan. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah kota Bandung yang telah menetapkan wilayah Gedebage sebagai salah satu lokasi perumahan untuk menunjang kebutuhan perumahan bagi warga kota.

Terpilihnya variabel kesesuaian dengan rencana kota sebagai komponen utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah mengindikasikan bahwa dalam pemilihan lokasi perumahan, pemerintah berusaha menetapkan lokasi perumahan yang sesuai dengan rencana kota. Pemerintah berusaha untuk menegakan aturan yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), terutama yang berkaitan dengan peruntukan lahan untuk lokasi perumahan.

Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota menjadi kriteria fisik dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah kota Bandung. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah menginginkan lokasi perumahan yang dibangun sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota. Pemerintah menginginkan lokasi perumahan berada pada daerah yang memiliki tanah yang stabil, tanah yang bebas dari erosi, dan bukan berada pada daerah bencana. Hal ini menunjukkan bahwa keamanan menjadi prioritas utama dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah. Ini bisa diwujudkan jika daya dukung tanah cukup baik. Oleh karena itu daya dukung tanah merupakan variabel yang menjadi komponen utama pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah.

Lokasi perumahan yang dapat terhindar dari banjir menjadi salah satu pilihan utama pemerintah. Hal ini mengindikasikan pemerintah berusaha menempatkan perumahan pada lokasi yang tidak banjir. Ada sebagian wilayah Gedebage yang masih

terkena banjir, tetapi saat ini sudah dilakukan normalisasi sungai Cisaranten untuk mengatasi permasalahan banjir yang masih terjadi. Dengan adanya normalisasi sungai Cisaranten tersebut telah mengatasi permasalahan banjir di wilayah tersebut. Berdasarkan hal tersebut perumahan yang berada di wilayah Gedebage memiliki tingkat keamanan yang baik dari bahaya banjir.

Kriteria aspek ekonomi yang digunakan dalam penelitian ini adalah: (1) harga beli terjangkau, (2) nilai jual tinggi, (3) mudah menjangkau pusat kegiatan, dan (4) terbuka peluang berusaha. Dari keempat variabel komponen ekonomi, hanya satu variabel yang memenuhi kriteria berdasarkan nilai akar ciri yaitu harga beli terjangkau. Hal ini menunjukkan bahwa variabel komponen ekonomi yang menjadi pertimbangan utama pemerintah dalam pemilihan lokasi perumahan adalah harga beli terjangkau.

Harga beli terjangkau menjadi prioritas pemerintah dalam pemilihan lokasi perumahan karena berkaitan dengan salah satu tugas pemerintah adalah menyediakan perumahan bagi masyarakat. Dengan harga yang terjangkau pemerintah mengharapkan masyarakat mampu untuk memperoleh perumahan yang layak, sehingga dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan perumahan di kota Bandung. Kriteria nilai jual kembali menjadi tinggi merupakan prioritas karena nilai jual kembali yang tinggi menjadi salah satu pendorong bagi masyarakat untuk membeli rumah, konsumen menginginkan kalau rumah dijual kembali memiliki nilai jual yang tinggi.

Pemerintah berkepentingan untuk menempatkan perumahan pada lokasi yang memiliki kualitas udara yang baik dan terhindar dari pencemaran udara. Hal ini ditunjukkan bahwa variabel kualitas udara menjadi komponen utama pilihan pemerintah dalam menentukan lokasi perumahan.

Gambaran umum urutan peringkat prioritas pemilihan lokasi perumahan dari masing-masing kelompok *stakeholders* (pengembang, penghuni dan pemerintah) berdasarkan nilai akar ciri tertera pada tabel 95.

Tabel 95 Rangkuman urutan prioritas pilihan *stakeholders*

Responden	Prioritas pilihan berdasarkan <i>eigen value</i>					
	1	2	3	4	5	6
Penghuni	Aksesibilitas	Harga beli terjangkau	Daya dukung tanah	Frekuensi banjir	Kualitas udara	Kualitas air
Pengembang	Aksesibilitas	Daya dukung tanah	Frekuensi banjir	Tersedia fasos fasum	Kesesuaian dengan rencana kota	Harga beli terjangkau
Pemerintah	Kesesuaian dengan rencana kota	Kualitas udara	Daya dukung tanah	Harga beli terjangkau	Tersedia fasos fasum	Frekuensi banjir

Berdasarkan data yang tertera pada Tabel 95 komponen fisik merupakan komponen utama pertama pilihan *stakeholders* (penghuni, pengembang, dan pemerintah). Hal ini menunjukkan bahwa *stakeholders* sepakat bahwa komponen fisik merupakan aspek yang paling dominan dalam penentuan lokasi perumahan.

Komponen fisik berhubungan dengan persiapan lahan sampai siap untuk dibangun. Untuk perumahan masal yang jumlahnya banyak lahan yang datar sampai landai (kemiringan berkisar antara 0% - 8%) lebih banyak dipilih oleh pengembang karena biaya untuk persiapan lahan relatif lebih rendah dibandingkan dengan lahan yang memiliki kontur bergelombang. Lahan perumahan di wilayah Gedebage sebagian besar memiliki kontur yang relatif datar dan lahan yang tersedia untuk lokasi perumahan masih cukup luas. Hal ini didukung oleh pemerintah kota Bandung yang merencanakan wilayah Gedebage memiliki fungsi sebagai kawasan perumahan untuk menyangga kebutuhan lahan perumahan di wilayah lainnya yang sudah padat.

Pemerintah kota Bandung berusaha menentukan peruntukan lahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi warganya. Salah satu usaha yang dilakukan adalah dengan menyediakan lahan untuk lokasi perumahan. Dalam memenuhi kebutuhan lahan untuk lokasi perumahan, sebagian besar lahan yang disediakan tersebut berada di wilayah Gedebage. Untuk pemenuhan kebutuhan rumah hingga akhir tahun 2010 pemerintah kota Bandung merencanakan penyediaan lahan di wilayah Gedebage minimal seluas 431,3 ha dan maksimal seluas 1.119,6 ha.

Rencana pemerintah yang akan membangun pusat kegiatan olahraga, terminal terpadu, dan pusat bisnis lainnya di wilayah Gedebage juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan. Untuk mendukung rencana tersebut pemerintah berusaha mengantisipasi permasalahan yang kadang muncul di wilayah Gedebage yaitu banjir. Kegiatan utama mengatasi banjir adalah melakukan normalisasi sungai Cisaranten, pembuatan danau buatan, dan perbaikan sistem drainase.

Penghuni memprioritaskan komponen lingkungan sebagai faktor utama kedua dalam pemilihan lokasi perumahan. Hal ini sebagai implikasi dari keinginan penghuni untuk memiliki rumah di lokasi yang memenuhi persyaratan lingkungan. Mereka berusaha memilih lokasi perumahan terhindar dari risiko pencemaran udara, tingkat kebisingan suara, pencemaran air, dan pencemaran energi elektromagnetik yang berbahaya untuk kesehatan jangka panjang.

Lingkungan asri, udara segar, ketersediaan air bersih, dan aman akan menunjang terciptanya konsep permukiman berwawasan lingkungan. Keasrian suasana lingkungan perumahan dapat dilihat dan dirasakan pada saat konsumen melintas dan memasuki kawasan perumahan tersebut. Suasana itu dapat tercipta dengan kerindangan pepohonan besar yang tumbuh optimal, bentuk topografi lahan yang mengikuti topografi alam sekitar, tersedianya taman-taman lingkungan dengan disain menarik. Hal-hal tersebut yang diinginkan oleh konsumen (penghuni) dalam memilih lokasi perumahan. Intinya penghuni menginginkan tinggal pada lingkungan perumahan yang sehat dan asri.

Komponen ekonomi menjadi prioritas utama berikutnya dalam pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah.. Pemerintah berusaha untuk menyediakan dan menganjurkan pengembang untuk menawarkan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh konsumen. Hal ini sejalan dengan pilihan konsumen yang menginginkan memperoleh perumahan dengan harga yang terjangkau dan kualitas yang memadai.

Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial menjadi salah satu komponen ekonomi yang menjadi pilihan utama pemilihan lokasi perumahan oleh pemerintah. Hal ini sejalan dengan keinginan pemerintah untuk menegakkan peraturan yang dirumuskan bahwa setiap ada pembangunan kawasan perumahan, maka pengembang diwajibkan untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.