

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- 1 Kesesuaian lokasi perumahan yang ada (*existing condition*)
 - a Kesesuaian kondisi fisik lingkungan dan sosial ekonomi lokasi perumahan pada wilayah penelitian adalah sebagai berikut:
 - Batununggal (B1) kecamatan Bandung Kidul tergolong pada kategori baik untuk lokasi perumahan
 - Mengger (B3) kecamatan Bandung Kidul tergolong pada kategori kurang untuk lokasi perumahan
 - Sekejati (M3) kecamatan Margacinta tergolong pada kategori baik untuk lokasi perumahan
 - Cisaranten Kidul (R4) kecamatan Rancasari tergolong pada kategori sedang untuk lokasi perumahan
 - Cisaranten Kidul (R2) kecamatan Rancasari tergolong pada kategori sedang untuk lokasi perumahan
 - b Perkembangan rata-rata perumahan per tahun di wilayah Gedebage sebesar 7,18% dimungkinkan karena sesuai dengan RDTRK kota Bandung 2005 – 2009, wilayah Gedebage diperuntukan sebagai lokasi perumahan untuk menunjang kebutuhan perumahan di kota Bandung serta masih tersedia lahan yang cukup luas terutama di kecamatan Rancasari, khususnya unit lingkungan R2.
- 2 Faktor-faktor dominan dalam pemilihan lokasi perumahan menurut pertimbangan *stakeholders* adalah sebagai berikut :
 - a Komponen utama yang menjadi pertimbangan pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan adalah aksesibilitas, daya dukung tanah, frekuensi banjir, tersedia fasos fasum, kesesuaian dengan rencana kota, dan harga beli terjangkau.
 - b Komponen utama yang menjadi pertimbangan penghuni dalam pemilihan lokasi perumahan adalah aksesibilitas, harga beli terjangkau, daya dukung tanah, frekuensi banjir, kualitas udara, dan kualitas air.
 - c Komponen utama yang menjadi pertimbangan pemerintah dalam pemilihan lokasi perumahan adalah kesesuaian dengan rencana kota, kualitas udara, daya dukung tanah, harga beli terjangkau, tersedia fasos fasum, dan frekuensi banjir.
- 3 Komponen-komponen yang mempengaruhi penentuan lokasi perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung berdasarkan model yang dikembangkan adalah:
 - a Luas lahan yang masih tersedia untuk perumahan merupakan komponen yang mempengaruhi penentuan lokasi perumahan. Luas lahan yang masih tersedia untuk perumahan dapat memberikan dugaan pada pemilihan lokasi perumahan, semakin luas lahan yang tersedia semakin besar peluang lokasi tersebut dijadikan kawasan perumahan. Hal ini sejalan dengan

kenyataan sebagian besar pengembang mencari lokasi perumahan yang memiliki luas lahan yang masih dapat dikembangkan untuk perumahan.

- b. Harga tanah merupakan komponen yang mempengaruhi penentuan lokasi perumahan. Harga tanah dapat memberikan dugaan pada pemilihan lokasi perumahan. Semakin tinggi harga tanah semakin kecil peluang lokasi tersebut dijadikan kawasan perumahan. Hal ini sejalan dengan kenyataan sebagian besar pengembang mencari lokasi perumahan pada wilayah yang harga tanahnya rendah.
- c. Kemudahan mencapai pusat-pusat kegiatan menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa aksesibilitas merupakan hal penting diperhatikan dalam penentuan lokasi perumahan. Semakin jauh jarak ke arteri primer (jalan Sukarno Hatta), maka semakin kecil peluang lokasi tersebut dijadikan kawasan perumahan.

4. Arahan kebijakan

Perumusan arahan kebijakan pemilihan lokasi perumahan berdasarkan model yang dihasilkan adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan pengendalian pengembangan perumahan melalui pemberian ijin secara selektif berdasarkan persyaratan yang ada, menetapkan batas minimum dan maksimum luas lahan yang dapat dibangun oleh pengembang, dan merumuskan batasan yang jelas mengenai tipe perumahan dan zonasi tipe perumahan.
- b. Melengkapi sarana dan prasarana lingkungan untuk mempermudah akses mencapai tempat aktivitas dari kawasan perumahan.
- c. Meninjau kembali Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah untuk perumahan.

Belum diterapkannya rekomendasi kebijakan ini menimbulkan terjadinya pemilihan lokasi perumahan lebih banyak ditentukan oleh keinginan pengembang. Sebagai akibatnya penyebaran perumahan pada wilayah penelitian tidak merata dan terjadi ketimpangan antara suatu unit lingkungan dengan unit lingkungan lainnya. Hal ini akan mempengaruhi keseimbangan lingkungan yang kurang baik.

Diterapkannya rekomendasi kebijakan ini diharapkan dapat mengurangi ketimpangan pembangunan perumahan antara suatu unit lingkungan dengan unit lingkungan lainnya. Tujuan akhir adalah terciptanya kawasan perumahan berkelanjutan.

Oleh karena itu, berdasarkan kajian ini pertama, pemerintah kota Bandung disarankan perlu *political will* dalam mengatur kebijakan pengaturan kawasan perumahan dengan memperhatikan aspek fisik, lingkungan, sosial, dan ekonomi. Lokasi kawasan perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam rencana tata ruang wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan peraturan daerah kota Bandung. Hal yang dapat dilakukan adalah pengendalian pengembangan perumahan melalui pemberian ijin secara selektif berdasarkan persyaratan yang ada, menetapkan batas minimum dan maksimum luas lahan yang dapat dikembangkan oleh pengembang, melengkapi sarana dan prasarana lingkungan untuk mempermudah akses mencapai suatu kawasan perumahan, dan melakukan pengendalian harga tanah.

Kedua, Secara rinci berdasarkan kondisi masing-masing unit lingkungan lokasi perumahan di wilayah Gedebage kota Bandung disarankan hal-hal sebagai berikut :

- a. Unit lingkungan B3, kelurahan Mengger kecamatan Bandung Kidul hasil evaluasi menunjukkan kondisi lokasi perumahan kurang memenuhi persyaratan standar yang ada. Pada unit lingkungan tersebut mengalami kekurangan fasilitas umum dan fasilitas sosial, sehingga untuk meningkatkan kesesuaian lokasi diperlukan peningkatan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti sarana kesehatan dan pendidikan.
- b. Unit lingkungan R2 dan R4, kelurahan Cisaranten Kidul kecamatan Rancasari berada pada kondisi lokasi perumahan kategori sedang. Pada unit lingkungan tersebut kekurangan sarana prasarana aksesibilitas, oleh karena itu diperlukan penambahan dan perbaikan sarana prasarana aksesibilitas tersebut.
- c. Unit lingkungan M3 kelurahan Sekejati kecamatan Margacinta dan unit lingkungan B3 kecamatan Bandung Kidul merupakan lokasi perumahan yang memiliki kategori baik untuk itu kondisi yang ada perlu dipertahankan.

Ketiga, pengembang disarankan untuk membangun kawasan perumahan berdasarkan segmentasi pasar perumahan dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan, yaitu luas lahan yang masih tersedia untuk perumahan, aksesibilitas, dan harga tanah. Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja, sarana pendidikan) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Kawasan perumahan yang memiliki kategori aksesibilitas baik dan harga terjangkau merupakan pilihan konsumen.

Keempat, konsumen perumahan dalam memilih lokasi perumahan disarankan perlu memperhatikan status kepemilikan lahan, kualitas lahan, kualitas lingkungan, perkembangan harga tanah, dan aksesibilitas. Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta kemungkinan perkembangan kawasan perumahan perlu mendapat perhatian dalam pemilihan perumahan.