

PRIORITAS PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DASAR OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG KABUPATEN BANDUNG BARAT

Husna Tiara Putri¹, Sri Maryati

Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Ilmu dan Teknologi Kewilayahan, ITERA

¹ Email : husna.tiara@pwk.itera.ac.id

Diterima (received): 09 Oktober 2017

Disetujui (accepted): 15 April 2018

ABSTRAK

Maraknya pembangunan perumahan di Kecamatan Parongpong dengan kelengkapan infrastruktur yang beragam dapat memicu timbulnya masalah pemerataan aksesibilitas masyarakat terhadap infrastruktur dasar. Pengembang sebagai pihak swasta memiliki kecenderungan untuk menyediakan infrastruktur sendiri pada perumahan yang dibangunnya. Adanya kecenderungan yang dimiliki pengembang dapat diidentifikasi lebih lanjut sebagai upaya dalam peningkatan kualitas layanan infrastruktur. Meskipun dibutuhkan, tidak semua infrastruktur akan dibangun. Pengembang hanya mengutamakan pembangunan infrastruktur vital seperti jaringan jalan, air bersih, air limbah, dan pos keamanan. Adapun penyediaan ini dilakukan atas dasar berbagai pertimbangan tertentu seperti jenis perumahan, kondisi fisik dan keberadaan sumber daya alam, pembiayaan, serta aturan formal yang berlaku.

Kata Kunci : *pengembang; infrastruktur; perumahan*

A. PENDAHULUAN

Kecamatan Parongpong merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Bandung Barat yang memiliki daya tarik besar untuk dimanfaatkan sebagai lokasi tempat tinggal bagi masyarakat. Selain kondisi fisik lingkungan yang masih relatif sejuk dan asri, Kecamatan Parongpong juga memiliki akses yang cukup baik terhadap berbagai pusat kegiatan yang ada di wilayah perkotaan Bandung.

Kecamatan Parongpong memiliki luas wilayah sebesar 4.012 Ha dengan ketinggian rata-rata 700 meter dari permukaan laut yang tersusun dari 7 Desa, 30 Kedusunan, 120 RW, dan 444 RT. Jumlah penduduk Kecamatan Parongpong pada tahun 2014 menurut Badan Pusat Statistik mencapai 102.876 jiwa dengan komposisi 52.178 penduduk laki-laki dan 50.698 penduduk perempuan. Dengan luas dan jumlah penduduk yang dimilikinya, maka kepadatan penduduk berkisar 22,79 jiwa/hektar.

Kebutuhan perumahan yang tinggi dipandang oleh pengembang sebagai potensi bisnis yang cukup besar sehingga perkembangan perumahan mulai marak dengan harga lahan yang relatif murah namun masih memiliki akses yang baik terhadap wilayah perkotaan. Berdasarkan Data PSU Kecamatan Parongpong Tahun 2009 terdapat 33 perumahan yang tersebar di seluruh desa. Selain itu, menurut Real Estate Indonesia Provinsi Jawa Barat (REI Jabar) selama dua tahun terakhir diketahui terdapat 9 pengajuan proyek perumahan baru yang berlokasi di

Kecamatan Parongpong, di antaranya Bumi Asri Cihanjuang, Lembah Hijau Cihanjuang, Pesona City View, Setra Regency Townhouse, dan sebagainya.

Maraknya pembangunan perumahan di Kecamatan Parongpong secara tidak langsung memberikan dampak terhadap pemerataan aksesibilitas masyarakat terhadap infrastruktur dasar yang menjadi prioritas utama pemerintah. Menurut Winarso (2000), pada umumnya pengembang mencari lahan yang relatif lebih murah, meskipun sebelumnya tidak memiliki aksesibilitas terhadap infrastruktur, untuk kemudian dibangun perumahan dan dilengkapi dengan berbagai infrastruktur dasar pendukung seperti air bersih, limbah, dan persampahan. Kecenderungan yang dimiliki pengembang ini mengakibatkan adanya keberagaman jenis perumahan berdasarkan kelengkapan infrastruktur yang dimilikinya karena pada dasarnya pengembang hanya memiliki fokus untuk membangun perumahan.

Meskipun pada dasarnya telah ditetapkan sejumlah kriteria tertentu terkait penyediaan infrastruktur minimal dalam lingkungan perumahan seperti halnya pada UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan dan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, tidak semua perumahan memenuhi standar kelengkapan tersebut. Pengembang memiliki sejumlah pertimbangan yang menjadi dasar dalam penyediaan infrastruktur dasar yang menurutnya menjadi komponen prioritas yang harus disediakan. Prioritas penyediaan infrastruktur dasar ini perlu diidentifikasi, karena pada dasarnya peran pengembang dapat dioptimalkan untuk mendukung peran pemerintah dalam menyediakan infrastruktur dasar bagi masyarakat dengan membagi peran yang sesuai dengan pertimbangan yang dimilikinya tersebut.

B. METODE PENELITIAN

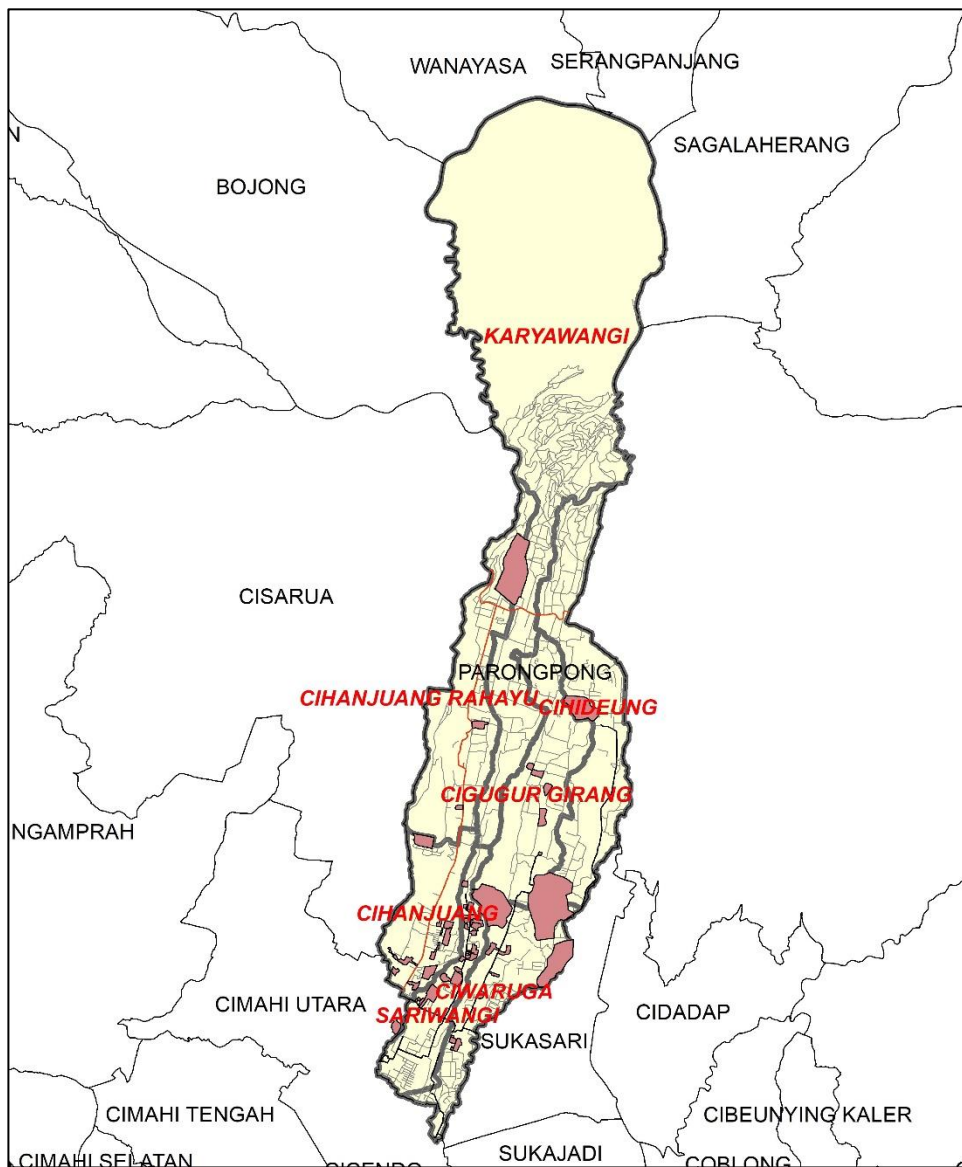
Secara keseluruhan, metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif yang memiliki kaidah-kaidah ilmiah: konkrit, obyektif, terukur, rasional, dan sistematis serta dapat digunakan untuk mengembangkan berbagai ilmu pengetahuan dan teknologi baru (Sugiyono 2012).

1. Pengumpulan Data

Secara keseluruhan, jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil pengamatan langsung yang berhubungan dengan objek studi penelitian yang ditetapkan. Data primer dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan pengisian kuesioner kepada para pengembang dan stakeholder lainnya. Berdasarkan tahapan yang dilakukan dalam penelitian, pengumpulan data yang dilakukan dimulai dari studi literatur, survei instansional, dan survei langsung yang berupa observasi dan pengisian kuesioner. Adapun pengumpulan data dilakukan pada rentang bulan Januari – Mei 2015.

Observasi yang dilakukan dibagi ke dalam dua tahap. Tahap yang pertama adalah pre-survei dimana observasi dilakukan untuk mengetahui sebaran perumahan di Kecamatan Parongpong yang nantinya akan menjadi objek penelitian. Pada tahap pre survei ini, tercatat sejumlah 55 perumahan yang berada di Kecamatan Parongpong yang sebarannya ditunjukkan pada Gambar 1.

Husna Tiara Putri dan Sri Maryati, Prioritas Penyediaan Infrastruktur Dasar oleh Pengembang Perumahan di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat



Gambar 1. Persebaran Perumahan di Kecamatan Parongpong
Sumber : hasil analisis, 2016

Selanjutnya pada tahap survei, dilakukan juga penyebaran kuesioner dan wawancara kepada 5 responden yang merupakan wakil dari perusahaan pengembang perumahan yang berlokasi di Kecamatan Parongpong. Penentuan responden didasarkan pada metode *snowball sampling* dan dilakukan untuk mengetahui preferensi pengembang terhadap penyediaan infrastruktur di lingkungan perumahan yang dibangunnya. Responden yang dipilih merupakan aktor yang memahami proses perencanaan proyek pembangunan perumahan yang dilakukan ataupun terlibat dalam sejumlah proses pengambilan keputusan dalam tahap perencanaan ataupun pelaksanaan sampai dengan selesainya proyek. Hal ini dimaksudkan agar informasi yang diberikan responden dapat mencerminkan bagaimana perilaku pengembang dalam membangun perumahan untuk dalam

menyelesaikan permasalahan dalam penelitian. Keseluruhan responden ini dianggap mewakili seluruh pengembang yang melakukan pembangunan 49 perumahan yang menjadi objek studi di Kecamatan Parongpong yang tercantum pada Tabel 1.

Tabel 1. Responden penelitian

Perusahaan	Jabatan	Nama Responden
PT Graha Gita Pertiwi	Penanggung Jawab Proyek	Iwan
PT Pondok Hijau Permai	Administrasi Bidang Teknik	Fany Dwi Septiani
PT Rineka Dipta Sarana	Kepala Perusahaan	Maxy Avriandy
PT Panca Arga Agung	Administrasi Pembangunan	Tita
PT Graha Anugerah Nusantara (Gan Property)	Perencanaan Bidang Lapangan	Rudy P. Hariandja

Sumber : hasil observasi, 2016

2. Analisis Data

Secara keseluruhan pendekatan analisis yang digunakan adalah analisis kuantitatif dimana seluruh kriteria dan analisis yang dilakukan dapat diukur, dihitung, atau dioperasikan secara matematis.

- a. Merumuskan komponen infrastruktur dasar yang menjadi prioritas penyediaan oleh pengembang dengan Analisis Hirarki Proses (AHP). Komponen infrastruktur dasar yang dibutuhkan pada lingkungan perumahan akan diurutkan tingkat kepentingannya dengan menggunakan Analisis Hirarki Proses (AHP). AHP merupakan salah satu metode dari sistem pembuat keputusan dengan menggunakan model matematis yang dikembangkan oleh Thomas Saaty. Metode AHP dapat membantu menentukan prioritas dari beberapa kriteria dengan melakukan analisis perbandingan berpasangan dari masing-masing kriteria tersebut. Setiap dua kriteria akan dibandingkan untuk kemudian diberi bobot penilaian. Bobot penilaian memiliki rentang 1-9 dengan skala kuantitatif sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. Bobot penilaian AHP

Bobot	Definisi	Penjelasan
A	9	Mutlak lebih penting kriteria A mutlak lebih penting daripada kriteria B
	7	Jauh lebih penting kriteria A jauh lebih penting daripada kriteria B
	5	Agak lebih penting kriteria A agak penting daripada kriteria B
	3	Sedikit penting kriteria A sedikit lebih penting daripada kriteria B
	1	Sama penting kriteria A dan B sama pentingnya
B	3	Sedikit penting kriteria B sedikit lebih penting daripada kriteria A
	5	Agak lebih penting kriteria B agak lebih penting daripada kriteria A
	7	Jauh lebih penting kriteria B jauh lebih penting daripada kriteria A
	9	Mutlak lebih penting kriteria B mutlak lebih penting daripada kriteria A
	2,4,6,8	Nilai-nilai di antara definisi yang ada

Sumber : hasil analisis, 2016

- b. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi pertimbangan bagi pengembang dalam menyediakan infrastruktur akan dijawab dengan teknik skoring. Faktor pertimbangan pengembang dalam menyediakan infrastruktur akan diketahui dengan menggunakan analisis skoring.

Skoring atau pembobotan sederhana dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh dari masing-masing faktor pertimbangan yang ada dalam mempengaruhi keputusan pengembang untuk menyediakan infrastruktur pada lingkungan perumahan yang dibangunnya. Berdasarkan sintesa yang dilakukan, diketahui terdapat delapan faktor pertimbangan yang dimiliki pengembang dalam menyediakan infrastruktur dasar. Tingkat pengaruh kedelapan faktor akan dikelompokkan berdasarkan kelas dengan interval tertentu mengacu kepada hitungan Sturges sebagai berikut:

$$(K= 1+3,3 \text{ Log } N)$$

dimana:

K= jumlah kelas

N= jumlah data (faktor)

Sedangkan jarak interval dalam satu kelas dapat menggunakan rumus:

$$(I= R/K)$$

dimana:

I= jarak interval

R= rentang atau selisih nilai tertinggi dan terendah

K= jumlah kelas

Pada penelitian ini terdapat delapan faktor pengaruh diketahui dapat diklasifikasikan ke dalam 4 kelas. Masing-masing kelas akan diberikan bobot 1-4 sebagaimana tingkat pengaruhnya masing-masing sementara itu interval klasifikasi kelas akan ditentukan kemudian setelah penelitian dilakukan. Adapun kriteria dari kelas yang terbentuk dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Kriteria kelas penilaian

Bobot	Keterangan
4	Sangat dipertimbangkan
3	Dipertimbangkan
2	Tidak dipertimbangkan
1	Sangat tidak dipertimbangkan

Sumber : hasil analisis, 2016

Setiap faktor pengaruh akan dikelompokkan berdasarkan kelas penilaian yang diberikan oleh pengembang. Adapun akumulasi dari hasil pembobotan yang diberikan akan kembali dikategorikan dengan mempertimbangkan interval yang ada pada data yang berhasil dikumpulkan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Prioritas Penyediaan Infrastruktur Dasar oleh Pengembang

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, diketahui bahwa terdapat prioritas tertentu dalam penyediaan infrastruktur. Adapun prioritas tersebut dapat diurutkan menurut tingkat kepentingannya sebagai bagian dari lingkungan perumahan yang dibangun oleh pengembang pada Tabel 4.

Tabel 4. Prioritas penyediaan infrastruktur

Prioritas ke-	Jenis Infrastruktur
1	Pos Keamanan
2	Air Bersih
3	Jaringan Jalan
4	Drainase
5	RTH dan taman
6	Air Limbah
7	Peribadatan
8	Persampahan

Sumber : hasil analisis, 2016

1. Pos Keamanan

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di perkotaan, pos keamanan merupakan bentuk sarana pelayanan umum yang memiliki fungsi dalam menjaga keamanan lingkungan perumahan. Adapun berdasarkan standar yang ada, pos keamanan setidaknya dibutuhkan untuk melayani 2.500 jiwa. Pos keamanan yang dimaksud tidak hanya dianggap sebagai bangunan fisik pos yang dapat digunakan sebagai ruang bagi penjaga keamanan lingkungan perumahan melainkan fungsi keamanan yang dapat diberikan terhadap lingkungan perumahan tersebut.

Hasil perhitungan AHP menunjukkan bahwa fasilitas keamanan memiliki prioritas utama dalam penyediaan infrastruktur di lingkungan perumahan. Pos keamanan dianggap sebagai suatu komponen yang penting yang harus terlebih dahulu disiapkan sebelum pembangunan perumahan dilakukan. Meski belum berbentuk bangunan permanen, pos keamanan dibangun pertama untuk meningkatkan keamanan terhadap proses pembangunan perumahan yang berlangsung dari sisi pengamanan material ataupun gangguan pihak luar. Setelah perumahan selesai dibangun, pos keamanan tetap difungsikan untuk meningkatkan keamanan dan kenyamanan penghuni perumahan.

2. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih menjadi salah satu prioritas teratas dalam penyediaan infrastruktur di lingkungan perumahan sebagaimana yang tercantum dalam SNI 03-1733-2004 bahwa jaringan air bersih harus terhubung pada setiap rumah. Air bersih dianggap sebagai suatu kebutuhan vital yang harus dipenuhi bagi masyarakat. Sebelum bangunan rumah dibangun, keberadaan sumber daya atau jaringan air bersih bagi lingkungan perumahan lebih dahulu dipastikan oleh pengembang.

Berdasarkan hasil pengamatan langsung yang dilakukan diketahui bahwa seluruh perumahan memiliki akses terhadap jaringan air bersih yang bersumber dari sumur individu, sumur artesis, mata air, atau PDAM yang disediakan oleh pihak pengembang. Jaringan air bersih ini disediakan sebagai bagian dari lingkungan rumah tinggal yang dibangun. Selain itu, didapat juga hasil bahwa pengembang memiliki kecenderungan untuk membangun sistem jaringan air bersih dengan mengandalkan air tanah

melalui sumur individu ataupun sumur artesis. Hal ini mengindikasikan adanya keinginan pengembang untuk menciptakan perumahan yang mandiri dan meminimalisasi ketergantungan masyarakat lingkungan perumahan (penghuni) terhadap lingkungan perkotaan dari segi penyediaan air bersih.

3. Jaringan Jalan

Jaringan jalan merupakan infrastruktur utama sebagai akses masyarakat terhadap rumah tinggal dalam lingkungan perumahan yang disediakan. Jaringan jalan memberikan peranan penting dalam memberikan keharmonisan baik dalam lingkungan perumahan secara internal ataupun terhadap lingkungan permukiman perkotaan yang ada di sekitarnya. Keberadaan jaringan jalan yang baik akan memberikan pengaruh terhadap sirkulasi pergerakan keluar dan masuk yang berlangsung pada lingkungan perumahan. Menurut SNI 03-1733-2004, jaringan jalan memiliki hirarki tertentu yang didukung oleh berbagai fasilitas pendukung seperti median jalan, jalur pedestrian, jalur hijau, dan lampu penerangan jalan. Pengembang membangun jaringan jalan yang menghubungkan jaringan dari jalan utama kavling rumah. Meskipun kondisi fisik, lebar, dan fasilitas pendukung jaringan jalan ini berbeda satu sama lain tetapi jaringan jalan merupakan salah satu infrastruktur dasar yang diutamakan dan pasti disediakan oleh pengembang.

4. Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase)

Saluran drainase berfungsi sebagai media aliran limpasan air hujan yang jatuh ke permukaan tanah. Adanya sistem jaringan saluran drainase yang baik akan mengurangi potensi terjadinya genangan, terlebih apabila wilayah perumahan tersebut berada pada lokasi yang relatif rendah dan memiliki potensi genangan tinggi. Menurut SNI 03-1733-2004, jaringan drainase dibangun pada sisi kanan dan kiri jaringan jalan yang diikuti dengan badan air penerima untuk menampung limpasan yang terkumpul secara kolektif.

Meskipun keberadaan jaringan saluran drainase dianggap penting, namun masih ada 12% perumahan yang tidak memiliki saluran drainase. Jaringan saluran drainase memiliki prioritas yang cukup tinggi dapat dikarenakan adanya faktor kemudahan dan murahnya biaya yang diperlukan dalam pembangunan karena dalam penyediaannya dilakukan bersamaan dengan pembangunan jaringan jalan.

5. Ruang Terbuka, Taman, dan Olahraga

Menurut SNI 03-1733-2004, ruang terbuka dapat berbentuk ruang terbuka hijau (RTH), taman bermain, ataupun lapangan olahraga dalam skala pelayanan tertentu dimana penyediaan RTH dilakukan pada setiap rumah secara privat ataupun publik, taman bermain untuk setiap 2.500 jiwa, dan lapangan olahraga untuk setiap 30.000 jiwa. Penyediaan ruang terbuka seringkali diabaikan dalam penyediaan perumahan karena dianggap tidak memiliki nilai ekonomis bagi penjualan lingkungan perumahan. Padahal secara fungsional, keberadaan ruang terbuka memiliki nilai yang begitu besar terhadap pembentukan perilaku dan pola hidup

masyarakat dalam lingkungan perumahan yang dibangunnya. Terlebih untuk wilayah Kecamatan Parongpong yang termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU), keberadaan ruang terbuka, khususnya ruang terbuka hijau (RTH) harus lebih diprioritaskan karena dapat memberikan dampak yang luas secara regional.

Jenis ruang terbuka yang lebih banyak disediakan oleh pengembang pada lingkungan perumahan adalah RTH dan taman dimana sebesar 39% perumahan didesain memiliki RTH publik, 53% perumahan memiliki RTH privat di dalam kavling rumah tinggalnya, dan 22% perumahan memiliki taman bermain. Hal ini mengindikasikan bahwa pengembang pada dasarnya tidak terlalu memberikan perhatian terhadap penyediaan taman bermain ataupun lapangan olahraga dalam lingkungan perumahan yang dibangunnya. Pengembang cenderung memberikan prioritas terhadap penyediaan RTH yang didesain secara privat pada kavling masing-masing rumah yang dianggap lebih mudah dan murah dalam penyediaan atau pengelolaannya.

6. Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah

Jaringan saluran pembuangan air limbah memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap masalah sanitasi masyarakat pada lingkungan perumahan. Saluran pembuangan air limbah memiliki hirarki dari pelayanan individu sampai dengan komunal. Menurut SNI 03-1733-2004, pada pelayanan individu, infrastruktur air limbah yang harus disediakan adalah tangki septik sementara pada pelayanan komunal infrastruktur yang harus disediakan adalah jaringan IPAL.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, diketahui bahwa seluruh perumahan telah memiliki tangki septik individu dan 88% perumahan di antaranya telah dilengkapi dengan jaringan IPAL komunal. Hal ini mengindikasikan bahwa pada dasarnya jaringan infrastruktur air limbah merupakan infrastruktur dasar yang pasti disediakan pada masing-masing rumah namun pembangunannya tidak didahulukan karena dapat dilanjutkan atau diserahkan kepada masyarakat/penghuni.

7. Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan menurut SNI 03-1733-2004 merupakan salah satu jenis sarana publik yang dapat mendukung kegiatan rohani masyarakat. Sarana peribadatan berbentuk tempat atau ruang yang dapat digunakan untuk beribadah yang minimal disediakan untuk melayani 250 jiwa. Sarana peribadatan memiliki prioritas rendah dalam penyediaan di lingkungan perumahan. Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan, hanya 37% perumahan yang memiliki fasilitas tempat ibadah. Adapun bentuk fasilitas yang disediakan tersebut adalah masjid dan mushala. Rendahnya prioritas penyediaan terhadap sarana peribadatan dapat dipengaruhi oleh adanya sarana serupa di wilayah sekitar lingkungan perumahan sehingga apabila tidak disediakan, masyarakat penghuni dapat memperolehnya dari lingkungan luar tersebut dan juga karena adanya faktor kebutuhan yang dipengaruhi oleh karakteristik penghuni perumahan.

8. Sarana Persampahan

Sarana persampahan memiliki prioritas terendah untuk disediakan dibandingkan infrastruktur dasar lainnya. Menurut SNI 03-1733-2004, sarana persampahan meliputi wadah sampah individu yang disediakan pada setiap rumah yang dapat berupa tong atau wadah sampah permanen dan wadah sampah komunal untuk setiap 2.500 jiwa serta layanan pengumpulan sampah yang berlangsung setiap 2-3 hari.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, sarana persampahan tidak dianggap sebagai sesuatu yang begitu penting untuk disediakan terlebih dahulu namun sebesar 95% perumahan telah memiliki layanan pengumpulan sampah untuk membawa sampah masing-masing rumah ke dalam pengolahan lebih lanjut yang dikelola oleh RT/RW setempat. Hal ini mengindikasikan bahwa rendahnya prioritas penyediaan sarana persampahan dikarenakan sarana ini tidak dapat berlangsung secara mandiri. Terdapat keterkaitan yang erat terhadap wilayah sekitar lingkungan perumahan. Pengelolaan sampah merupakan suatu upaya berkelanjutan dengan biaya yang tidak murah. Dalam satuan terkecil, pengelolaan sampah yang menjadi tanggung jawab pemerintah dilakukan oleh RT/RW setempat. Oleh karena itu, penyediaan sarana persampahan dapat dikesampingkan terlebih dahulu karena sistem operasional lebih lanjut dapat diserahkan atau dikerjasamakan dengan wilayah sekitar.

b. Pertimbangan pengembang dalam penyediaan infrastruktur dasar di lingkungan perumahan

Penyediaan infrastruktur di lingkungan perumahan tidak hanya dipengaruhi karakteristik perumahan atau sasaran penghuni. Terdapat pertimbangan-pertimbangan lain yang dimiliki oleh pengembang untuk menyediakan infrastruktur pada perumahan yang dibangunnya. Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan, diketahui bahwa seluruh faktor yang diduga memiliki pengaruh terhadap keputusan penyediaan infrastruktur perlu dipertimbangkan dalam perencanaan penyediaan infrastruktur. Seluruh faktor tersebut dipertimbangkan dalam derajat pengaruh tertentu yang berbeda satu sama lain yang dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok yaitu faktor yang sangat dipertimbangkan dan faktor yang dipertimbangkan. Faktor yang sangat dipertimbangkan adalah topografi wilayah, potensi sumber daya alam, pertuntukkan/harga jual rumah, manfaat infrastruktur, dan alokasi dana dan faktor yang dipertimbangkan adalah ketersediaan sarana dan prasarana eksisting, adanya insentif, dan adanya aturan formal yang berlaku.

1. Topografi wilayah : semakin mudah topografi lahan, maka pembangunan pun akan semakin mudah dilakukan. Dalam penyediaan infrastruktur pada lingkungan perumahan, topografi wilayah diperhatikan karena memiliki sejumlah kriteria tertentu untuk dibangun sehingga infrastruktur tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal bagi masyarakat dan tidak menimbulkan bahaya pada lingkungan perumahan.
2. Potensi sumber daya : keberadaan sumber daya seperti lahan, mata air, jalur aliran air permukaan pada area kawasan perumahan dapat mendorong

penyediaan infrastruktur dasar, seperti air bersih, jaringan drainase, serta pengelolaan sampah dan sebagainya. Penyediaan infrastruktur dengan memanfaatkan sejumlah sumber daya ini dianggap lebih murah dan lebih baik dibandingkan dengan memanfaatkan pelayanan perkotaan yang ada.

3. Harga jual perumahan : pembangunan perumahan saat ini marak ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah sebagai target penjualan yang dianggap mampu memberikan keuntungan yang cukup besar bagi perusahaan. Sementara itu, masyarakat berpenghasilan menengah memiliki kecenderungan untuk memilih perumahan dengan kelengkapan infrastruktur yang baik sehingga pengembang mulai melengkapi perumahannya dengan sejumlah infrastruktur pendukung.
4. Alokasi dana : perencanaan pembangunan infrastruktur perumahan telah dilakukan sebelumnya sehingga alokasi dana yang akan digunakan untuk melakukan pembangunan tersebut pun telah tersedia.
5. Manfaat infrastruktur : infrastruktur dibangun untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni yang bertempat tinggal pada lingkungan perumahan yang dibangun oleh pengembang.
6. Sarana dan prasarana eksisting : adanya sarana dan prasarana eksisting pada lingkungan sekitar perumahan yang apabila sarana dan prasarana eksisting tersebut memiliki kualitas yang baik, maka pengembang akan membangun sistem layanan internal yang terintegrasi dengan sistem layanan perkotaan. Sementara apabila sarana dan prasarana yang ada memiliki kualitas yang tidak baik, maka pengembang akan membangun infrastruktur untuk melayani masyarakat penghuni perumahan secara internal.
7. Aturan formal : adanya aturan formal yang secara tidak langsung memaksa pengembang menyediakan sejumlah infrastruktur dasar tertentu sehingga apabila tidak sediakan maka penyelesaian perumahan tersebut akan melanggar aturan yang berlaku.
8. Insentif : keberadaan insentif seperti adanya subsidi, keringanan pembangunan, ataupun zoning dianggap sebagai pendorong bagi pengembang untuk membangun infrastruktur dasar dalam pembangunan.

Selain mengacu pada sejumlah faktor tersebut, pada dasarnya aturan terkait penyediaan infrastruktur dasar oleh pengembang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana perumahan merupakan kumpulan rumah rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Selain itu mengacu pula pada Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di daerah, dimana penyediaan prasarana dan utilitas perumahan adalah berupa tanah dan bangunan dan untuk sarana perumahan berupa tanah siap bangun. Sehingga apabila disimpulkan bahwa pembangunan perumahan wajib disertai dengan penyediaan sarana, prasarana, dan utilitas yang sekurangnya disediakan dalam bentuk alokasi lahan yang siap dibangun.

D. KESIMPULAN

Meskipun dibutuhkan tidak semua jenis komponen infrastruktur dasar akan disediakan pengembang pada perumahan yang dibangunnya. Pengembang memiliki kecenderungan untuk memprioritaskan pembangunan infrastruktur yang bersifat vital seperti jaringan jalan, jaringan air bersih, pembuangan air limbah, dan pos keamanan. Pertimbangan penyediaan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor yang terkait dengan kondisi fisik dan lingkungan perumahan, keberadaan sumber daya alam, pendanaan, serta aturan formal yang berlaku. Hasil penelitian yang secara tidak langsung memaparkan bagaimana peran dan perilaku pengembang dalam menyediakan infrastruktur dapat dijadikan sebagai dasar untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat oleh pemerintah. Dari penelitian ini dapat dikembangkan strategi-strategi yang dapat dilakukan oleh pemerintah khususnya dengan memanfaatkan peran aktor-aktor untuk menyediakan infrastruktur dasar dengan mempertimbangkan karakteristik yang dimilikinya dan mengoptimalkan pemerataan pelayanan dasar bagi masyarakat secara merata terkait dengan konsep penataan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Data Real Estate Indonesia: Perumahan Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Tahun 2016.
- Kuswartojo, T. (2010). *Mengusik Tata Penyelenggaraan Lingkungan Hidup dan Permukiman*. Bandung: Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman Institut Teknologi Bandung.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Penataan Ruang Budidaya
- Permendagri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- Permenpera 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan PSU Kawasan Perumahan, penyelenggaraan keterpaduan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU).
- Sastra, M. S., & Marlina, E. (2005). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Meteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Husna Tiara Putri dan Sri Maryati, Prioritas Penyediaan Infrastruktur Dasar oleh Pengembang Perumahan di Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Winarso, H. (2000). *Residential Land Developers Behaviour in Jabotabek, Indonesia*. Inggris: University College.