

**KAJIAN PENGEMBANGAN LAHAN UNTUK KAWASAN PERUMAHAN KOTA BANDUNG
DITINJAU DARI ASPEK STATUS KEPEMILIKAN TANAH DAN
PREFERENSI PENGEMBANG PERUMAHAN
STUDI KASUS: KECAMATAN GEDEBAGE, KOTA BANDUNG**

ILHAMDANIAH, ST, MT, MSc
Jurusan Teknik Arsitektur UNIKOM

Pertambahan kebutuhan rumah simultan dengan kebutuhan tanah di mana rumah itu berdiri. Di sisi lain, terdapat keterbatasan lahan di perkotaan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk perumahan. Pemenuhan kebutuhan perumahan secara formal dilakukan oleh pengembang perumahan. Pengembang perumahan dalam skala besar membutuhkan lahan yang harus dikuasai/dibebaskan pengembang dalam skala besar pula. Pengembang biasanya menemui kesulitan penguasaan dan pembebasan lahan untuk perumahan bila status kepemilikan atas tanah beragam. Kawasan Gedebage menjadi kawasan studi mengingat kawasan ini memang direncanakan untuk menjadi kawasan permukiman di Bandung Timur, Pengembang perumahan juga banyak melakukan pengembangan kawasan perumahan di kawasan Bandung Timur, khususnya Gedebage. Tulisan ini menguraikan bagaimana potensi dan kendala pengembangan kawasan perumahan oleh pengembang real estat di Gedebage, dengan melihat status tanah dan preferensi pengembang perumahan.

Kata kunci: perumahan, status tanah, pengembang perumahan, real estat, Gedebage

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan kebutuhan rumah di Kota Bandung terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Pertambahan kebutuhan rumah simultan dengan kebutuhan tanah di mana rumah itu berdiri, karena memang preferensi konsumen perumahan di Bandung masih berpihak pada *landed house* (rumah dengan tanah) dibandingkan dengan *elevated house* (apartemen/rumah susun). Pertumbuhan kebutuhan rumah itu diproyeksikan meningkat. Penyediaan rumah di Kota Bandung juga diproyeksikan meningkat

dengan peran serta berbagai aktor. Pengembang perumahan merupakan pelaku pasar perumahan dari sisi *supply*, yang menyediakan sebagian besar stok perumahan baru secara formal. Berdasarkan perhitungan, masih terdapat *gap* antara kebutuhan (*demand*) dan penyediaan (*supply*) perumahan (Hilfan, 2004).

Di sisi lain, ada keterbatasan lahan di perkotaan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk perumahan. Kota Bandung sendiri telah menetapkan kawasan Bandung Timur sebagai kawasan yang diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman (RTRW Kota Bandung, 2011).

Kawasan Bandung Timur, khususnya Kecamatan Gedebage direncanakan untuk menjadi sentra primer pelayanan untuk kawasan Bandung Timur. Dengan penetapan tersebut, kawasan ini menjadi kawasan potensial untuk pengembangan ke depan, karena di dalamnya direncanakan akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas pelayanan skala kota. Pengembang perumahan pun berkiprah pada kawasan ini dengan mengembangkan berbagai kompleks perumahan. Permohonan perizinan prinsip, perizinan lokasi, penguasaan tanah dan pembebasan tanah oleh pengembang untuk perumahan di kawasan ini meningkat. Status penguasaan tanah oleh para pengembang itu beragam. Ada yang masih dalam status memegang izin prinsip, status izin lokasi, ada yang sudah melakukan pembebasan tanah, dan ada yang sudah melakukan pembangunan perumahan pada tanah yang sudah dikuasai pengembang.

Perumusan Masalah

Beragam kondisi tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut. Yang ingin diketahui adalah sejauh mana pengembang perumahan melihat potensi/kendala pengembangan perumahan di Gedebage dilihat dari aspek status tanah dan preferensi pengembang dari sisi pasar konsumen perumahannya.

Tujuan

Menemukenali potensi dan kendala penyediaan tanah untuk pengembangan perumahan di Kecamatan Gedebage Kota Bandung ditinjau dari aspek status kepemilikan tanah dan preferensi pengembang perumahan.

STUDI LITERATUR

Kebutuhan dan Penyediaan Perumahan Beserta Tanahnya

Pertambahan kebutuhan rumah simultan dengan kebutuhan tanah di mana rumah itu berdiri. Secara umum, laju kebutuhan rumah dan tanah sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk. Berdasarkan survey HOMI (2000) diketahui bahwa rata-rata luas tanah untuk rumah di Kota Surabaya (yang merepresentasikan kota di Pulau Jawa) sebesar 144m² dengan rata-rata luas bangunan 67m².

Berdasarkan data BPS tahun 2004 dan 2007 didapatkan gambaran mengenai proporsi luas tanah untuk bangunan di Indonesia. Secara keseluruhan proporsi tanah dengan luasan 21-70m² merupakan luasan tanah terbanyak (sekitar 60%) yang saat ini terdapat. Sementara, luas tanah lebih dari 70m² dihuni oleh 39,58% pemilik rumah dan luas tanah kurang dari 20m² dihuni oleh 5,57% pemilik rumah pada tahun 2007.

Tabel 2.

Pertumbuhan Kebutuhan Rumah dan Tanah di Kota Bandung

Tipe Rumah	2000	2010	2020	Total
Sederhana	366.072	470.000	602.204	1.771.588
Menengah	183.036	235.000	301.102	885.794
Mewah	61.012	78.333	100.367	295.264
	610.120	783.333	1.003.673	2.952.646

Sumber: Penelitian Maman Hilfan (2005)

Masih terdapat kekurangan berupa gap antara *supply* rumah yang dibangun pengembang dengan kebutuhan rumah masyarakat. Namun gap ini ada yang dipenuhi dengan pembangunan rumah secara swadaya/dari sektor informal oleh masyarakat.

Tabel 3.
Penyediaan Perumahan Secara Formal oleh
Pengembang di Kota Bandung

Tipe Rumah	2000	2010	2020	Total
Sederhana	146.429	188.000	240.882	708.635
Menengah	73.214	94.000	120.441	354.318
Mewah	24.405	31.333	40.147	118.106
	244.408	313.333	401.469	1.181.058

Sumber: Penelitian Maman Hilfan (2005)

Meningkatnya kebutuhan perumahan ini mengakibatkan perkembangan perumahan di Kota Bandung berimbas pada daerah pinggiran Kota Bandung, akibat keterbatasan lahan di pusat kota dan harga tanah yang masih relatif terjangkau di daerah pinggiran kota. Salah satu kawasan yang tinggi tingkat pertumbuhan perumahan dan permukimannya adalah kawasan Bandung Timur, terutama untuk segmen perumahan menengah ke bawah.

Macam-macam Hak Atas Tanah

Sebelum mengkategorisasi data status tanah/hak atas tanah berdasarkan zona, terlebih dahulu dipaparkan deskripsi mengenai status kepemilikan tanah.

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Dalam pasal 16 UU Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistemikanya dengan sistemika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:

A. Hak atas tanah yang bersifat tetap:

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Tanah Bangunan dan Hak Pengelolaan.

B. Hak atas tanah yang bersifat sementara:

Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah adalah hak milik. Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Sebagian besar dari hak ini adalah hasil konversi dari hak-hak barat sebagai kelanjutan dari masa sebelum Undang-undang Pokok Agraria.

STUDI KASUS KOTA BANDUNG

Data Status/Hak Atas Tanah Di Kota Bandung

Untuk mengkaji pengembangan kawasan perumahan dari aspek status tanah untuk perumahan di Kecamatan Gedebage, perlu dikaji sebaran status hak atas tanah di Kota Bandung. Dengan melihat data status tanah tersebut, peneliti dapat melihat bagaimana potensi/kendala/tantangan penyediaan tanah untuk pengembangan perumahan di atas tanah dengan berbagai status. Di antara berbagai status tanah tersebut antara lain tanah yang saat ini sudah dimiliki masyarakat dengan status Hak Milik, dimiliki pengembang atau pembeli perumahan dari pengembang dengan status Hak Guna Bangunan, atau di atas tanah lain dengan status Hak Pengelolaan, Hak Pakai dan lain-lain. Data ini didapat dari Data Status Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung.

Data status tanah itu masih perlu dianalisis lebih lanjut untuk melihat bagaimana prospek pencadangan tanah di berbagai wilayah di Kota Bandung, baik itu di pusat kota, di pinggiran kota, maupun di wilayah pengembangan baru. Untuk keperluan analisis, keseluruhan wilayah kelurahan dan kecamatan Kota Bandung dikategorisasi menjadi 5 kelompok zona. Kelompok/zona ini didasarkan pada letak geografisnya terhadap pusat kota. Untuk selanjutnya masing-masing kelompok ini kita namai sesuai dengan kedekatannya pada pusat kota. Berikut adalah uraiannya.

Pembagian zona kota berdasarkan kedekatannya dengan pusat kota.

1. Zona 1 merupakan zona pusat kota.
2. Zona 2/Ring 2 merupakan zona transisi pusat kota; letaknya mengelilingi Zona 1.
3. Zona 3/Ring 3 merupakan zona transisi pinggiran kota; letaknya mengelilingi Zona 2.
4. Zona 4/Ring 4 merupakan zona pinggiran kota; letaknya mengelilingi

Zona 3.

5. Zona 5 merupakan zona pengembangan baru; letaknya di wilayah timur Kota Bandung.

Pada prinsipnya pembagian zona ini berbeda dengan pembagian kecamatan. Pembagian kecamatan adalah pembagian administratif, pembagian zona kota adalah pembagian berdasarkan letak geografisnya terhadap pusat kota. Unit terkecil penyusun zona ini juga buka kecamatan, melainkan kelurahan. Jadi ada kelurahan-kelurahan yang dalam satu kecamatan namun bisa saja berada pada zona kota yang berbeda, tergantung lokasinya secara geografis terhadap pusat kota.

Namun demikian, terdapat kesulitan mengkategorisasi status tanah karena terdapat perbedaan unit analisis dari data BPN. Data BPN sepenuhnya direkap berdasarkan kecamatan. Karena ini pembagian zona kota tersebut masih harus disesuaikan lagi dengan kecamatan. Komprominya, apabila dalam kecamatan tersebut sebagian besar wilayahnya termasuk dalam zona tertentu (2,3 atau 4) maka kecamatan tersebut digolongkan dalam zona (2, 3 atau 4) tergantung mana yang terbanyak.

Dengan klasifikasi tersebut, berikut adalah penggolongan kecamatan berdasarkan zona kota.

1. Zona 1 merupakan zona pusat kota; meliputi kecamatan Sumur Bandung.
2. Zona 2/Ring 2 merupakan zona transisi pusat kota; letaknya mengelilingi Zona 1, terdiri dari kecamatan Astana Anyar, Bandung Wetan, Batununggal, Bojongloa Kaler, Coblong, Kiara Condong, Lengong, Regol, Cicendo, Andir dan Antapani.
3. Zona 3/Ring 3 dan Zona 4/Ring 4 merupakan zona transisi, yaitu zona transisi pusat kota dan zona transisi pinggiran kota; terdiri dari kecamatan Arcamanik, Babakan Ciparay, Bandung Kidul, Bandung Kulon, Bojongloa Kidul, Cibeunying Kaler, Cibeunying Kidul,

Tabel 1:
Data Status Kepemilikan Tanah (Hak atas Tanah) pada berbagai zona di Kota Bandung

Nama Kecamatan	Hak Milik	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai	Hak Pengel-olaan	Luas Tanah Total Kecamatan
	Luas (m ²)	Luas (m ²)	Luas (m ²)	Luas (m ²)	Luas (m ²)
Sumur Bandung	800,351	501,073	971,018	50,683	2,323,125
Total Zona 1	31,689,722	6,167,477	5,212,796	641,168	43,735,605
Astana Anyar	2,357,231	205,845	64,162	8,180	2,635,418
Bandung Wetan	1,127,332	296,394	199	0	1,440,980
Batununggal	2,406,799	785,374	432,101	26,499	3,650,949
Bojongloa Kaler	2,687,726	289,967	28,102	160,010	3,165,965
Coblong	3,305,708	504,089	1,043,065	152,484	5,009,221
Kiara Condong	3,279,711	254,367	686,067	0	4,221,212
Lengkong	3,542,105	451,507	1,788,338	24,750	5,807,607
Regol	3,552,285	207,881	333,700	12,113	4,106,492
Cicendo	2,122,184	1,097,856	334,591	75,689	3,630,320
Andir	2,202,900	295,827	396,625	181,443	3,077,203
Antapani	5,105,741	1,778,370	105,846	0	6,990,238
Total Zona 2	31,689,722	6,167,477	5,212,796	641,168	43,735,605
Arcamanik	4,565,817	1,153,103	46,801	0	5,768,571
Babakan Ciparay	5,937,299	693,114	42,049	0	6,674,524
Bandung Kidul	3,355,161	1,608,841	2,681	0	4,967,198
Bandung Kulon	4,936,245	1,025,814	58,728	10,110	6,032,364
Bojongloa Kidul	3,934,144	1,244,821	57,553	0	5,239,216
Cibeunying Kaler	2,290,819	204,085	92,205	28,231	2,615,649
Cibeunying Kidul	2,361,189	346,959	270,551	0	2,979,683
Cidadap	4,057,452	1,281,507	501,947	0	5,846,873
Sukajadi	3,796,050	490,367	234,455	229,890	4,751,110
Sukasari	4,033,250	442,802	655,028	0	5,137,818
Buahbatu	7,058,967	1,364,407	132,203	0	8,577,443
Mandalajati	540,149	168,230	0	0	708,679
Total Zona 3 dan 4	46,866,542	10,024,050	2,094,201	268,231	59,299,128
Cinambo	353,272	359,030	0	0	712,302
Cibiru	6,310,872	2,183,988	24,504	0	8,521,272
Gedebage	988,286	1,002,072	0	0	1,990,358
Ujungberung	5,994,818	1,593,571	643,659	0	8,233,863
Rancasari	9,112,351	3,882,964	41,606	0	13,043,371
Panyileukan	369,998	229,938	4,775	0	677,056
Total Zona 5	23,129,597	9,251,563	714,544	0	33,178,222

Cidadap, Sukajadi, Sukasari, Buahbatu, dan Mandalajati.

4. Zona 5 merupakan zona pengembangan baru; letaknya di wilayah timur Kota Bandung, terdiri dari kecamatan Cinambo, Cibiru, Gedebage, Ujungberung, Rancasari dan Panyileukan.

Gambar 1 menunjukkan gambaran pembagian zona kota seperti dijelaskan pada uraian sebelumnya.

Selanjutnya dipaparkan uraian mengenai status tanah per kecamatan yang telah dikategorisasikan berdasarkan pembagian zona tersebut. Data disampaikan dalam bentuk tabel untuk kemudahan interpretasi. Kecamatan Gedebage termasuk dalam kategori tanah pada Zona 5, yaitu zona pengembangan baru Kota Bandung.

Berikut adalah uraian mengenai status tanah per kecamatan yang telah dikategorisasikan berdasarkan pembagian zona tersebut, disampaikan dalam bentuk tabel dan grafik untuk kemudahan interpretasi

Dari grafik terlihat bahwa di kawasan pengembangan baru kota, proporsi status tanah berupa Hak Pakai dan Hak Pengelolaan berkurang dibandingkan dengan pusat kota dan kawasan kota lainnya. Kawasan dengan proporsi kepemilikan tanah berupa Hak Milik dan Hak Adat merupakan kawasan yang dapat dialihfungsikan status tanahnya menjadi HGB oleh pengembang perumahan, dengan cara penguasaan tanah.

Proses Penguasaan Tanah dan Pengembangan untuk Kawasan Perumahan oleh Pengembang

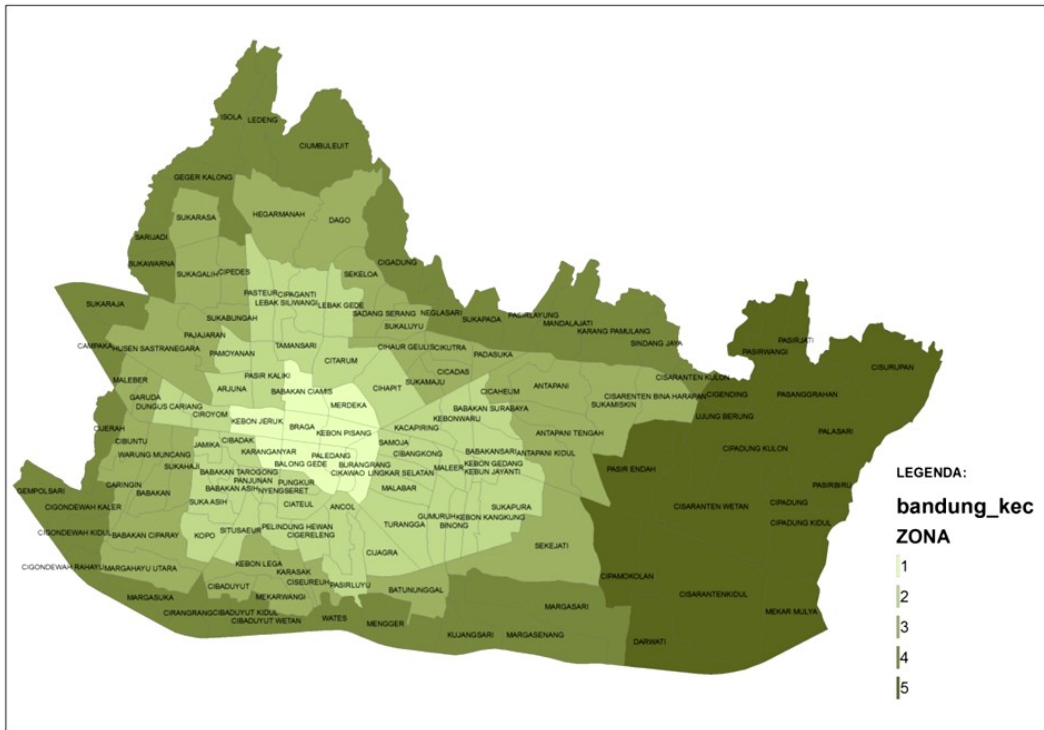
Kesulitan penguasaan dan pembebasan lahan untuk perumahan oleh pengembang bila status kepemilikan atas tanah beragam. Pengembang yang berhasil menguasai lahan dengan status yang berbeda-beda

dapat mengajukan perubahan hak atas tanah menjadi hak guna bangunan dalam satu sertifikat induk. Sertifikat induk HGB itu kemudian dipecah-pecah menjadi sertifikat HGB splitzing untuk tiap-tiap kapling perumahan yang dibeli oleh konsumen perumahan.

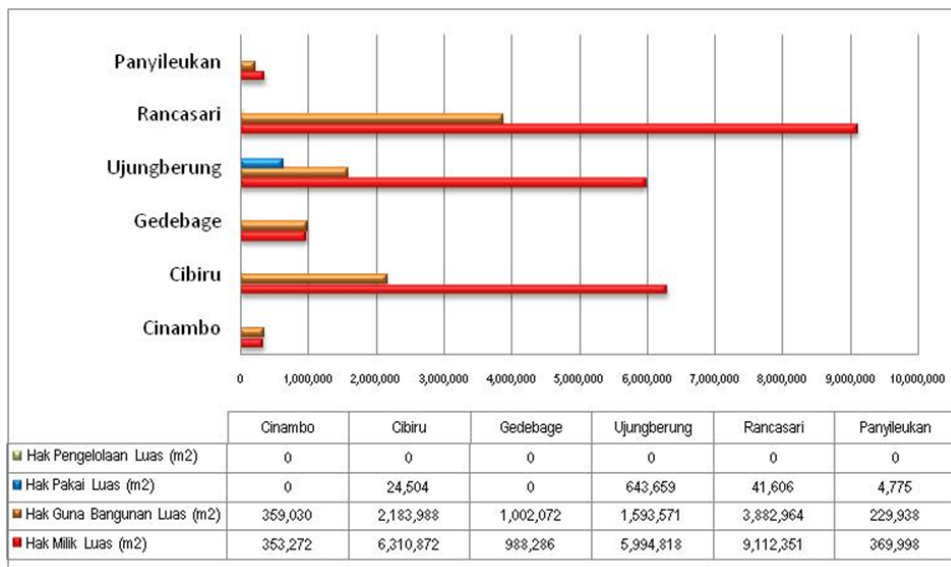
Pengembang perumahan membeli tanah dari masyarakat sekitar lokasi pengembangan perumahan, dari berbagai status tanah (hak milik, hak adat, girik, dll). Pengembang lalu menjadikannya sebagai satu sertifikat utuh dengan status Hak Guna Bangunan atas nama pengembang tersebut, atau disebut sertifikat HGB induk. Nantinya setelah tanah di-kapling/dibagi berdasarkan petak tanah untuk rumah, tanah dapat dijual dan dibuat sertifikat masing-masing petak dengan cara splitzing dari sertifikat HGB induk.

Di Kecamatan Gedebage, luas tanah dengan status Hak Guna Bangunan dan Hak Milik masih dalam jumlah yang relatif sama. Ini menandakan sebagian kawasan tersebut telah berkembang menjadi kawasan perumahan yang tanahnya dikuasai pengembang perumahan berstatus HGB, dan sebagian lagi masih berstatus Hak Milik. Status hak milik terbagi menjadi tanah yang memang sudah dimiliki pemilik, bentuknya bisa berupa tanah pertanian, tanah kapling, tanah yang telah ada bangunannya untuk berbagai fungsi. Hak milik ini juga dimungkinkan berupa tanah dan rumah yang telah dibeli oleh konsumen perumahan dan telah dialihkan haknya menjadi hak milik.

Pemekaran Kota Bandung pada tahun 1988 mengakibatkan kawasan Gedebage secara administratif termasuk dalam wilayah administratif Kota Bandung. Hal ini sedikit banyak mempengaruhi kecepatan pengembangan kawasan menjadi kawasan perumahan (Hilfan, 2005). Luas area pembangunan perumahan selama dekade sebelum pemekaran kota (tahun 1978-1987) adalah sebesar 173.690 m². Luas area pembangunan perumahan yang paling tinggi sebesar 63.695 m² terjadi pada tahun 1987. Kecepatan perkembangan

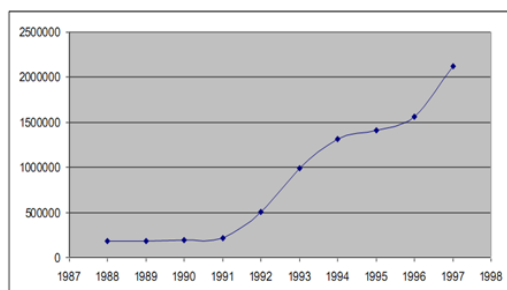


Gambar 2: Pembagian Zona Kota di Kota Bandung



Gambar 3: Grafik Status/Hak Atas Tanah pada Zona 5 (Zona Pengembangan Baru Kota)

luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung sebelum pemekaran kota rata-ratanya adalah sebesar 6,67%. Kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota adalah lambat. Berdasarkan data penelitian Maman Hilfan, dapat dilihat bahwa jumlah luas area pembangunan perumahan selama dekade setelah pemekaran kota (tahun 1988-1997) adalah sebesar 392.120.037 m² dan rata-ratanya sebesar 212.003,7 m². Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage setelah pemekaran kota rata-ratanya adalah sebesar 7,65%. Secara lebih rinci dapat kita amati bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan yang paling tinggi sebesar 51.78% terjadi dari tahun 1991 ke tahun 1993. Kecepatan perkembangan luas area perumahan selama dekade setelah pemekaran kota (1988-1997) cukup tinggi. Kecepatan perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota lebih cepat bila dibandingkan dengan kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota. Grafik yang menunjukkan kecepatan pertumbuhannya dapat dilihat pada gambar 4.



Gambar 4:
Grafik perkembangan luas kawasan perumahan di Gedebage

Proses pasar tanah dan perumahan dapat diklasifikasikan ke dalam dua pola mekanisme, yaitu: (1) informal dan (2) pola semi-formal yang melibatkan orang-orang di luar penduduk setempat sebagai tuan tanah baru dan membeli tanah yang luas untuk investasi, diolah dan dijual kembali ataupun dibangun. Melalui pola kedua ini, banyak timbul pelaku *subsider* terutama yang bertindak sebagai spekulan, baik spekulan tanah mentah maupun spekulan tanah matang. Dalam konteks Gedebage, terdapat campuran pola informal dan semi formal. Rencana pengembangan kawasan Gedebage yang telah dipublikasikan secara luas oleh Pemerintah Kota mengakibatkan banyak spekulan tanah juga yang berperan di kawasan ini. Pada akhirnya harga tanah di kawasan ini cepat meningkat, yang awalnya tanah bertransfer kepemilikan dari petani/penggarap ke pengembang, sekarang ada mekanisme pasar informal yang melibatkan investor yang menanamkan uangnya pada pembelian tanah, untuk dijual kembali dengan harga lebih tinggi.

Pengaruh Minat/Preferensi Pengembang terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan

Hal-hal yang mempengaruhi minat pengembang untuk membangun lokasi perumahan antara lain fasilitas, infrastruktur, aksesibilitas, harga, ketersediaan lahan, tata guna tanah, topografi, dll.

Secara keseluruhan Hilfan (2005) menyatakan bahwa minat investor untuk membangun rumah di wilayah Gedebage cukup tinggi, didukung oleh faktor-faktor sebagai berikut:

a. Faktor Kebijakan/Rencana Kota/Perizinan

1. Adanya rencana kota untuk pengembangan wilayah Gedebage (RTRW Kota Bandung)

2. Untuk memperoleh izin prinsip, izin lokasi dan izin bangunan di wilayah Gedebage cukup mudah.
3. Wilayah Gedebage sebagian besar diperuntukkan untuk perumahan. Data tersebut didukung oleh RTRW Kota Bandung yang menyatakan bahwa fungsi wilayah Gedebage diperuntukkan bagi pusat pemukiman, pusat kegiatan jasa perkantoran, pusat industri, pusat kegiatan ekspor impor, pusat wilayah dan peruntukan daerah khusus.

b. Faktor Lokasi dan Infrastruktur

1. Jarak lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak terlalu jauh dari pusat kota.
2. Keadaan geografi wilayah Gedebage mendukung untuk pengembangan lokasi perumahan dan
3. Keadaan topografi wilayah Gedebage yang datar mendukung untuk pengembangan lokasi perumahan.
4. Akses ke lokasi yang relatif mudah. Angkutan umum untuk mencapai lokasi perumahan cukup tersedia dan sarana jalan yang sudah cukup memadai
5. Infrastruktur yang mendukung perkembangan lokasi perumahan telah tersedia.
6. Fasilitas umum dan sosial di wilayah Gedebage tersedia

c. Faktor Lahan

1. Pembebasan lahan untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage cukup mudah.
2. Klasifikasi harga tanah untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage dapat dikategorikan rendah. Pernyataan ini diperkuat oleh data mengenai harga dasar tanah di Kota Bandung, yang memperlihatkan bahwa sebagian besar tanah di wilayah Gedebage berada pada kelas lima dan kelas enam.
3. Lahan untuk lokasi perumahan di

wilayah Gedebage masih tersedia cukup banyak.

4. Kebanyakan status kepemilikan lahan yang ada di wilayah Gedebage sudah jelas (tanah adat, SHM). Hal ini diperkuat dengan data yang diperoleh dari kantor Wilayah Gedebage dan BPN yang menunjukkan bahwa kebanyakan lahan yang ada di wilayah Gedebage kepemilikannya sudah jelas baik SHM, HGB atau tanah adat.
5. Mekanisme pasar tanah masih memungkinkan pengembang menguasai tanah dari pemilik-pemilik tanah perseorangan dan menguasainya menjadi satu kesatuan HGB sesuai izin lokasi.

d. Faktor Pengembang

1. Operasionalisasi pembangunan perumahan di wilayah Gedebage cukup mudah. Hal ini didukung oleh kenyataan bahwa baik tenaga kerja atau material bahan bangunan dengan mudah dapat diperoleh disekitar lokasi pembangunan perumahan yang ada di wilayah Gedebage tersebut.
2. Profit hasil usaha bidang perumahan di wilayah Gedebage masih cukup layak.

e. Faktor Konsumen Perumahan

1. Minat konsumen untuk tinggal di perumahan yang ada di wilayah Gedebage masih cukup tinggi
2. Persepsi konsumen terhadap lokasi perumahan di wilayah Gedebage cukup baik.
3. Konsumen yang tinggal di perumahan yang berlokasi di wilayah Gedebage merasa mempunyai status yang cukup baik.
4. Daya serap pasar perumahan di wilayah Gedebage . cukup tinggi

KESIMPULAN

Status kepemilikan lahan yang ada di wilayah Gedebage yang didominasi tanah adat dan SHM merupakan salah satu faktor yang memudahkan pengembang untuk menguasai tanah di kawasan Gedebage untuk dikembangkan menjadi kawasan perumahan real estat. Dengan telah didapatnya izin prinsip, izin lokasi, dan telah dikuasainya tanah dari pemilik tanah lama, maka pengembang dapat mengalihkan status tanah menjadi Hak Guna Bangunan. Penguasaan tanah ini diwujudkan dalam sebuah sertifikat induk yang dimiliki atas nama pengembang dengan status Hak Guna Bangunan. Kawasan dengan status tanah didominasi HGB menandakan bahwa kawasan itu banyak dikuasai oleh pengembang perumahan yang memiliki sertifikat HGB atas tanah tersebut. Sertifikat HGB induk dapat di-split ke masing-masing konsumen pembeli rumah menjadi sertifikat HGB masing-masing petak tanah rumah. HGB tersebut dapat ditingkatkan statusnya menjadi sertifikat Hak Milik oleh masing-masing pemilik tanah/rumah dengan persyaratan-persyaratan tertentu.

Faktor-faktor lain yang juga mempengaruhi pesatnya perkembangan kawasan perumahan di Gedebage adalah (1) kebijakan pengembangan kawasan yang jelas, (2) lokasi strategis, (3) kemudahan pembebasan tanah karena status tanah dan harga yang masih relatif murah, (4) preferensi pengembang (5) preferensi konsumen perumahan, (6) kondisi geografis dan topologis yang memudahkan untuk proses pematangan lahan dan pembangunan rumah, (7) dan lain-lain.

Demikianlah uraian mengenai potensi dan kendala pengembangan kawasan perumahan di Gedebage, ditinjau dari aspek tanah dan preferensi/minat pengembang perumahan real estat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Artikel ini merupakan salah satu hasil penelitian Hibah Kompetitif Penelitian Sesuai prioritas Nasional DIKTI di bidang perumahan yang diterima oleh Kelompok Bidang Keahlian Perumahan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, ITB. Penulis berterima kasih kepada segenap tim pelaksana penelitian, Ir. Ismet B. Harun, MSc, PhD (Periset Utama); Dr. Allis Nurdini, ST,MT; Syahyu Desrina, ST, MT, dan Syamsirina, ST, MT. Penulis merupakan salah satu anggota tim riset tersebut.

DAFTAR REFERENSI

- Hilfan, Maman (2001). Perkembangan Lokasi Perumahan di Wilayah Gedebage, Kota Bandung. *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 32 No. 2 Desember 2004, hal. 157-160. Jurusan Teknik Arsitektur, FTSP, Universitas Kristen Petra.
- Harun, Ismet B. (2009). Prospek Pencadangan Lahan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan rendah oleh Pemerintah Daerah. Kelompok Bidang Keahlian Perumahan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, ITB. LPPM ITB, Bandung.
- Dwi Pratiwi, Wiwik (2005). Mekanisme Pasar Tanah dan Tata Ruang Kawasan Permukiman di Bandung Utara. *Buku Penelitian Institut Teknologi Bandung*, hal. 315-324. LPPM ITB, Bandung.
- BPS Kota Bandung. Hasil Registrasi Penduduk 2002.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung (RTRW Kota Bandung).
- Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) 1960. http://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah. Diakses pada 12 Oktober 2010.