PENGEMBANGAN KRITERIA KAWASAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI DAERAH SUBURBAN INDONESIA

Pitri Yandri[1*], D.S. Priyarsono[2], Akhmad Fauzi[3], Arya Hadi Dharmawan[4]
[1]STIE Ahmad Dahlan Jakarta, Mahasiswa Doktoral PWD IPB
[2]Departemen Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi IPB
[3]Departemen Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan, Fakultas Ekonomi IPB
[4]Departemen Sains Komunikasi & Pengembangan Masyarakat, Fakultas Ekologi Manusia IPB
[*]p.yandri@gmail.com

ABSTRAK

Dalam jurnal ilmiah internasional di seluruh dunia, perhatian peneliti terhadap isu pembangunan keberlanjutan telah sampai pada isu rinci dan spesifik. Sebab upaya untuk mencapai pembangunan berkelanjutan diperlukan pembangunan wilayah yang berkelanjutan. Dalam sebuah wilayah sendiri terdapat entitas-entitas mikro yang juga harus mengimplementasi prinsip-prinsip keberlanjutan. Dalam upaya memperluas wacana akademik itu, artikel ini mengembangkan dan mengelaborasi sejumlah kriteria kawasan perumahan berkelanjutan di daerah suburban Indonesia. Isu ini menjadi sangat penting ketika diperhadapkan pada kenyataan bahwa republik sedang menghadapi transformasi spasial yang massif. Artikel ditulis dengan menggunakan pendekatan review literatur dan analisis kritis kemudian melakukan sistensis atas telaah literatur dan analisis kritis tersebut. Proses tersebut kemudian menghasilkan enam dimensi dan empat puluh lima kriteria untuk menilai keberlanjutan kawasan perumahan di daerah suburban Indonesia.

Kata kunci: desentralisasi, tata kelola, lahan, kelembagaan, analisis kritis

ABSTRACT

In international scientific journals around the world, the attention of researchers towards the sustainability of development issues have come to the detailed and specific issues. It is because that the efforts to achieve the sustainable development required a sustainable regional development. In a region itself there are micro entities should also implement the principles of sustainability. In an attempt to expand the academic discourse, this article develops and elaborates on a number of criteria of sustainable residential area in the suburbs of Indonesia. These issues become very important when confronted on the fact that the country is facing a massif spatial transformation. Articles are written by using the approach of the review literature and critical analysis then do sistensis upon review and critical analysis of the literature. The process then produces six dimensions and forty five criterias for assessing the sustainability of residential area in the suburbs of Indonesia.

Keywords: decentralization, governance, land, institutional, critical analysis

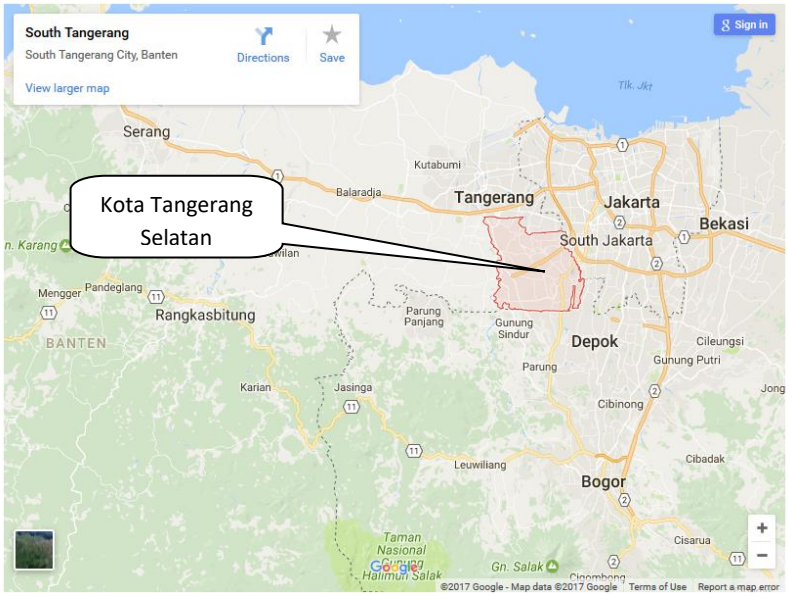
PENDAHULUAN

DKI Jakarta sebagai pusat pertumbuhan perdagangan dan jasa di Indonesia adalah wilayah yang menerima tumpahan (*spill-over*) arus migrasi yang tinggi. Data Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Prov. DKI Jakarta menunjukkan, jumlah penduduk pada tahun 2010 mencapai 9,6 juta jiwa dan jumlah ini meningkat menjadi 10,17 juta jiwa pada tahun 2015. Rata-rata laju pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta dari tahun 2010 sampai

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

dengan 2015 mencapai 1,09% per tahun. Dengan pertumbuhan penduduk demikian, kepadatan penduduk mencapai 15,36 jiwa per kilometer persegi.

Ruang dan lahan yang semakin terbatas, diikuti dengan tingginya harga lahan di DKI Jakarta pada gilirannya akan mendorong penduduk untuk pindah ke pinggiran kota (suburb). Salah satu kawasan suburban adalah Kota Tangerang Selatan (Gambar 1). Kota Tangerang Selatan merupakan daerah otonom yang terbentuk berdasarkan UU. No. 51/2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten tertanggal 26 November 2008. Kota Tangerang Selatan merupakan pemekaran dari kabupaten induknya, yaitu Kabupaten Tangerang.



Gambar 1. Lokasi Wilayah Kota Tangerang Selatan

Berdasarkan undang-undang tersebut, Kota Tangerang Selatan terdiri atas 7 (tujuh) kecamatan, yaitu: Serpong, Serpong Utara, Ciputat, Ciputat Timur, Pondok Aren, Pamulang dan Setu. Jumlah kelurahan di Kecamatan Serpong terdiri dari 9 kelurahan, Serpong Utara terdiri dari 16 kelurahan, Kecamatan Ciputat terdiri dari 7 kelurahan, Kecamatan Ciputat Timur terdiri dari 6 kelurahan, Kecamatan Pondok Aren terdiri dari 11 kelurahan, Kecamatan Pamulang terdiri dari 8 kelurahan, dan Kecamatan Setu terdiri dari 6 kelurahan. Total luas lahan wilayah itu mencapai 147,19 $km^{2.}$

Dengan statusnya sebagai wilayah suburban, Kota Tangerang Selatan menerima efek tumpah (*spill over effect*) berbagai dampak ekonomi, sosial, spasial dan lingkungan. Satu dari sejumlah indikasi efek tumpah tersebut adalah terus meningkatnya jumlah penduduk, baik sebagai akibat migrasi penduduk dari desa ke kota maupun migrasi dari pusat kota ke pinggiran kota (suburbanisasi). Data BPS setempat menunjukkan, jumlah penduduk dari

waktu ke waktu terus meningkat, yaitu 1,3 juta jiwa pada 2011 dan membengkak menjadi 1,5 juta jiwa 2015. Laju pertumbuhan penduduk wilayah ini rata-rata mencapai 3,56% sepanjang 2011-2014.

Dari sisi permintaan (*demand side*), meningkatnya pertumbuhan penduduk pada gilirannya akan menekan permintaan terhadap lahan, terutama untuk perumahan dan permukiman (*land and residential demand*). Namun kecenderungan saat ini, preferensi pengembang lebih condong membangun kawasan dengan lahan yang kecil, yang di Indonesia disebut sebagai *housing cluster* (Hapsariniaty, 2013), atau "kompleks perumahan" (Kerr, 2008). Pada tahun 2002, Leisch (2002) menyebut komplek perumahan klaster itu sebagai komunitas berpagar (*gated communities*). Leisch (2002) menjelaskan bahwa komunitas berpagar memiliki ciri pengamanan lingkungan dalam bentuk fisik, seperti penggunaan portal, pagar keliling, satpam, dan kamera CCTV. Studi Leisch (2002) itulah yang tampaknya menjadi tonggak penting studi-studi lain setelahnya. Daerah penelitian Leisch (2002) waktu itu adalah dua kawasan perubahan terluas di Indonesia, yaitu Lippo Karawaci dan Bumi Serpong Damai (BSD).

Fenomena itu selanjutnya menjadi pemicu bagi pihak swasta (pengembang perumahan) untuk membeli lahan dan mengonversinya menjadi kawasan perumahan, baik yang lahannya maha luas maupun lahan yang sempit (perumahan klaster ekslusif). Banyak studi yang telah membuktikan, bahwa kawasan perumahan seperti demikian justru menimbulkan banyak sekali masalah, baik sosio-ekonomis (perubahan penguasaan lahan, kesempatan kerja, perubahan pola kerja, kondisi tempat tinggal, dan konflik) dan sosio-ekologis (akses terhadap sumber daya air, limbah rumah tangga, banjir, longsor dan kebisingan) (Lestari & Dharmawan, 2011).

Penelusuran terhadap studi-studi yang terkait dengan kawasan perumahan (*residential area*), baik di level nasional maupun internasional misalnya memberi informasi bahwa secara makro, kawasan perumahan mengubah strategi nafkah (*livelihhod strategy*) masyarakat yang bekerja di sektor pertanian (Eltayeb *et al*., 2013, Liu & Liu, 2016) karena proses pembangunannya dilakukan dengan mentransformasi lahan pertanian. Selain itu, kawasan perumahan menekan modal sosial (Clark, 2007), terjadinya tekanan terhadap kelompok masyarakat minoritas (Ragusett, 2014). Munculnya ketimpangan ekonomi dan pendapatan (Huang & Jiang, 2009; Kathryn, 2009; Yandri, 2014; Zhao, 2016), segregasi sosial (Yandri, 2015), segregasi permukiman (Hwang, 2015) dan ekslusifitas golongan (Gunawan, 2011), yang kesemuanya berujung pada munculnya ketegangan sosial (Widhyharto, 2009, Yandri, 2015). Munculnya kawasan perumahan *real estate* dan/atau perumahan klaster justru

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

mengakibatkan rendahnya partisipasi politik warga karena adanya situasi yang disebut sebagai gentrifikasi (Schram, 1991). Studi tentang situasi ini terverifikasi kembali oleh studi yang dilakukan Newman, *et al*. (2013) di Amerika Serikat dan Yandri (2017) di Kota Tangerang Selatan.

Namun demikian, tekanan terhadap lahan untuk kawasan perumahan tersebut juga disebabkan oleh sisi penawaran (*supply side*). Güzey (2014) berpendapat, kemunculan *gated communities* di wilayah suburban tidak dapat dilepaskan dari kolaborasi kepentingan antara negara/pemerintah pusat, pemerintah lokal, pengembang, dan media. Sealur dengan Güzey, Smigiel (2013) lewat penelitiannya di Sofia menyatakan bahwa "*gated communities in Sofia have been constructed by a powerfull group or private stakeholders, they were able produce these segregated landscapes only because of a neo-liberal policy setting whose main policy pillars are deregulation, decentralization, privatization and commodification*".

Kepentingan utama pemerintah terletak pada bahwa kawasan perumahan memberikan porsi terbesar dalam sumbangannya terhadap pendapatan asli daerah (PAD). Karena itulah Pemerintah Kota Tangerang Selatan mengatur sedemikian rupa tata kelola lahan dan pembangunan kawasan perumahan melalui perizinan investasi. Di tambah lagi pengaturan tersebut memang menjadi hak dan wewenang pemerintah daerah karena hal itu diatur dalam PP. No. 25/2000 dan PP. No. 38/2007. Perampingan perijinan investasi itu tentu ditujukan agar segala biaya transaksi, baik resmi maupun tidak resmi (pungutan liar) dapat diminimalisasi. Dalam konteks kekinian, karena alasan kecepatan selain karena alasan mengurangi pungutan liar, perizinan investasi itu didesain lebih mudah, ramping dalam arti prosedurnya ringkas, lebih cepat dan dalam kasus pada pemerintah lokal tertentu menggunakan sistem daring (*online*). Di tingkat regulasi, penjelasan hal itu diatur dalam PP. No. 97/2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PPTSP).

Di tingkat lokal, pemerintah setempat juga mengeluarkan regulasi yang memperkuat regulasi yang telah ada dengan memasukkan komponen-komponen lokalitas sesuai dengan situasi dan kondisi organisasi perangkat daerah (OPD) yang terdapat dalam struktur kepemerintahannya. Di Kota Tangerang Selatan hal itu terlihat misalnya dalam Perda No. 11/2012 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal di Kota Tangerang Selatan. Selain itu, Pemerintah Kota Tangerang Selatan menetapkan regulasi subdivisi lahan (*land subdivision*) melalui Perda No. 15/2011 tentang Rencana tata Ruang Wilayah. Semua itu ditujukan semata-mata agar pihak swasta memperoleh kejelasan tentang peruntukan lahan dan merasa nyaman berinvestasi di wilayahnya.

Dalam perspektif pembangunan ekonomi kontemporer, semakin ramping perijinan investasi semakin baik iklim investasi di sebuah daerah. Dan kesimpulan sementara yang dikonstruksi dalam teori, semakin baik iklim investasi, semakin baik pula pertumbuhan ekonomi di sebuah wilayah. Hal ini disebabkan pengembangan kawasan terutama untuk perumahan menjadi sumber pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB). Bertumbuhnya PBB pada gilirannya meningkatkan basis pendapatan daerah di mana pendapatan tersebut kembali dikeluarkan dalam bentuk belanja publik. Peningkatan belanja publik berarti meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat di wilayah. Data menunjukkan, pertumbuhan PDRB atas dasar harga berlaku sektor *real estate* mencapai 18% dari tahun 2014 ke 2015. Pada tahun 2015, sektor ini adalah penyumbang terbesar terhadap PDRB, yang *share*-nya mencapai 17,44% (LKPJ Kota Tangerang Selatan, 2016).

Untuk mengatasi persoalan-persoalan yang muncul di balik keberadaan kawasan perumahan tersebut, Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) telah mengadopsi isu perumahan dalam agenda mereka yang disebut sebagai New Urban Agenda. Agenda tersebut telah pula diadopsi oleh Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas pada 2015 dalam sebuah tema besar perencanaan yang disebut sebagai "Pengembangan Kota Cerdas".



Gambar 2. Rancangan Konsepsi Indeks Permukiman Berkelanjutan
Kementerian PUPR 2014

Meski demikian, tapak jalan dalam upaya merespons dinamika urban/suburban di Indonesia, pemerintah telah mencoba mengintroduksi konsep "hunian berimbang". Hal tersebut sebagaimana tertera dalam UU. No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengamanatkan kewajiban pengembang agar membangun rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana dengan perbandingan 1:2:3. Artinya, setiap pengembang yang membangun satu unit rumah mewah wajib membangun dua unit rumah

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

menengah, dan tiga unit rumah sederhana. Selain itu, pada level kebijakan di pemerintah lokal, mereka telah mengembangkan Program Bedah Rumah bagi kelompok masyarakat lokal yang miskin. Biaya program itu bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Tangerang Selatan dan berkolaborasi dengan pihak swasta melalui skema Corporate Social Responsibility (CSR). Namun seberapa efektif program itu mengatasi persoalan belum terukur secara pasti dan jelas.

Lebih dari itu, pada 2014 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mencoba mendesain konsep Indeks Permukiman Berkelanjutan. Indeks tersebut terdiri dari 3 (tiga) dimensi yang meliputi aspek sosial, ekonomi dan lingkungan; di mana fondasi dari ketiga aspek tersebut ditopang oleh aspek kelembagaan (Gambar 2). Tetapi tampaknya desain konsep tersebut belum diwujudkan dalam bentuk kebijakan regulatif yang implementatif. Apalagi fakta menunjukkan bahwa desain kriteria pengembangan konsepsi pembangunan kawasan permukiman belum komprehensif. Karena itu, masih terbuka peluang bagi seluruh pemangku kepentingan di republik ini untuk menyempurnakan desain kriteria tersebut.

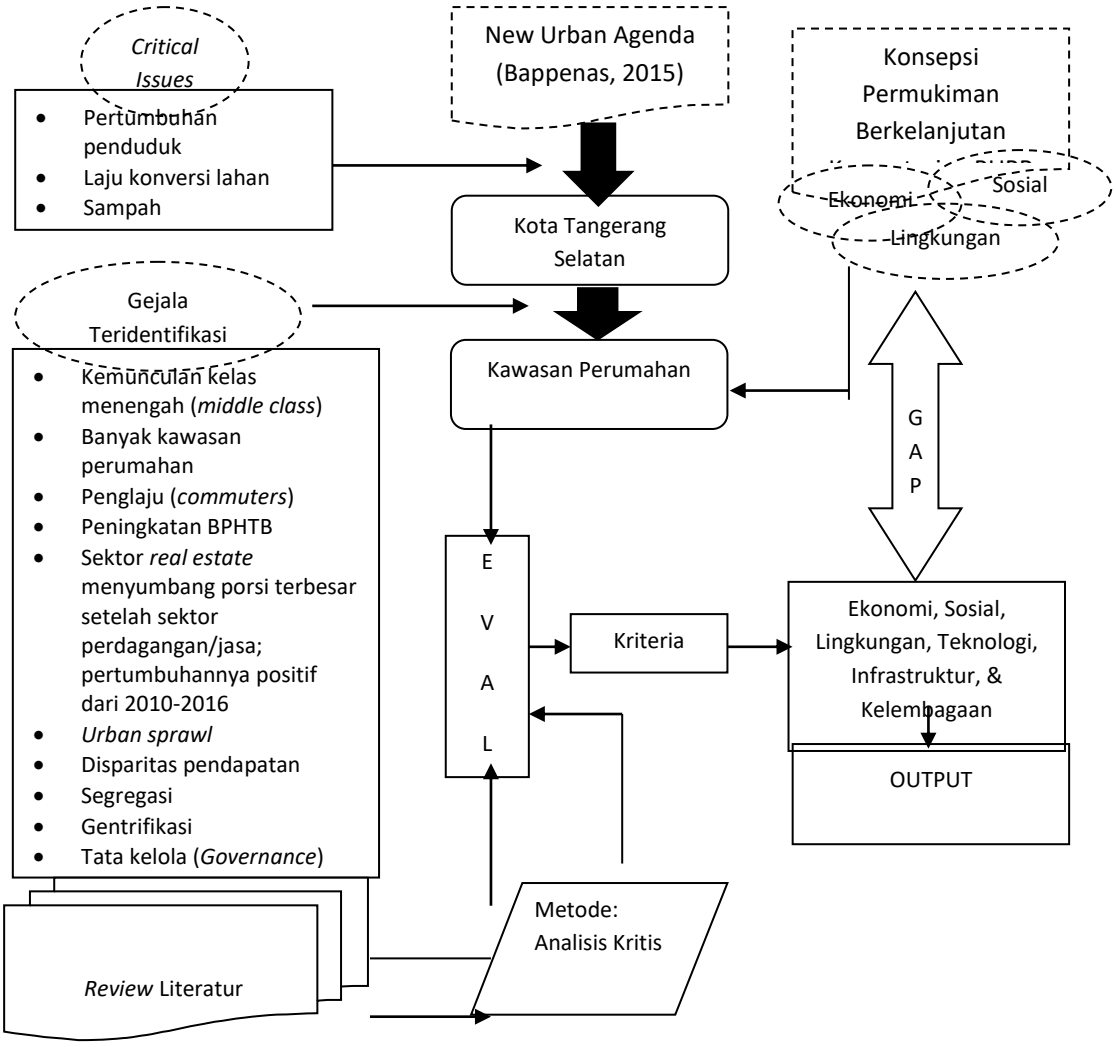
Pada isu *governance*, lembaga pemerintah tampaknya lambat dalam merespons dinamika perubahan ekonomi, sosial dan budaya. Rancangan konsepsi tersebut didesain pada tahun 2014, tetapi konsepsi bahwa permukiman dan perumahan harus berkelanjutan baru muncul dua tahun setelahnya. Hal itu terbukti dengan munculnya Peraturan Pemerintah (PP) No. 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam PP tersebut terdapat 13 kata ”berkelanjutan” yang menginginkan agar perumahan dan permukiman dapat berjalan secara berkelanjutan, di mana dimensi konsepsi ”berkelanjutan” tersebut terdiri dari aspek ekologi, sosial dan ekonomi (Pasal 77).

Karena itu, implementasi kawasan perumahan berkelanjutan tampaknya tidak bisa ditawar-tawar lagi. Huby (1998), Tocis (2004), Edwards & Torrent (2000) dalam Winston & Eastaway (2008) memberi argumentasi mengapa kawasan perumahan harus berkelanjutan. *Pertama*, perumahan merupakan salah satu kebijakan publik yang penting yang dapat mempengaruhi pembangunan daerah urban dan berpotensi kontributif terhadap pembangunan berkelanjutan. *Kedua*, pembangunan perumahan, termasuk desainnya memiliki impak signifikan terhadap lingkungan. *Ketiga*, pembangunan perumahan dan fasilitasnya berdampak pada bagaimana limbah sampah dikelola. *Keempat*, pembangunan perumahan berdampak pada penggunaan energi listrik, kayu, dll dan hal tersebut punya keterkaitan langsung dengan *sustainability*. *Kelima*, pembangunan perumahan berdampak pada kelompok rumah tangga berpendapatan rendah. Mereka memiliki lebih sedikit pilihan lingkungan dan mereka

terkonsentrasi para area yang tidak menguntungkan. *Keenam*, selain itu, mereka cenderung. tidak mampu melakukan perbaikan efisiensi energi pada rumah mereka tanpa dukungan finansial. Faktor lingkungan ini dapat mengurangi kualitas hidup rumah tangga miskin dan berdampak negatif terhadap kesehatan fisik dan mental mereka.

METODE PENELITIAN

Upaya mewujudkan *sustainable residential area* demi mewujudkan pembangunan wilayah berkelanjutan (*sustainable regional development*) telah menjadi kebutuhan mendesak. Dalam konteks itu, pemerintah telah mencoba menyusun kerangka kebijakan untuk mengukur keberlanjutan sebuah kawasan perumahan. Desain kerangka kebijakan itu disebut sebagai Indeks Kawasan Permukiman Berkelanjutan. Namun demikian, desain indeks tersebut belum diimplementasi menjadi sebuah kebijakan kongkrit. Selain itu secara substansi, kriteria-kriteria dalam desain indeks tersebut masih belum komprehensif. Karena itu, peluang untuk memberikan penguatan terhadap aspek dalam kriteria tersebut menjadi penting bagi seluruh akademisi di republik ini.



e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Gambar 3. Kerangka Pemikiran Pengembangan Kawasan Perumahan Berkelanjutan di Daerah Suburban Indonesia

Satu hal yang penting adalah bagaimana kemudian kriteria tersebut ditetapkan? Andersen (1991)dalam Juliet (2003) menyatakan, terdapat tujuh kriteria untuk menetapkan sebuah kriteria. *Pertama*, mudah tersedia, (*ease of availability*) yang berkaitan dengan apakah informasi dari kriteria dapat dihitung atau tidak; tersedia dengan mudah dan murah. *Kedua*, mudah dipahami (*ease of understanding*). *Ketiga*, terukur (*measurability*). *Keempat*, penting dan berarti (*significance*), yang berarti bahwa kriteria tersebut harus diyakini penting, atau harus mencerminkan sesuatu yang signifikan. *Kelima*, cepat tersedia dan diperlukan (*speed of availability*). *Keenam*, menunjukkan pola luasnya pengaruh (*pattern of incidence*).

Atas dasar pembacaan tersebut, artikel ini disajikan dengan melakukan *review* terhadap literatur relevan, termasuk *review* terhadap kebijakan eksisting pemerintah tentang kawasan perumahan. Fokus artikel diarahkan pada kawasan perumahan di daerah suburban. Pendekatan dilakukan dengan melakukan telaah kritis (*critical analysis*) terhadap situasi eksisting dari fenomena dan kebijakan. Rujukan metode ini diterapkan dalam cara pikir Jurgen Habermas di Jerman (Ray, 2015; dan Arnold, 2015 dalam Wright, 2015). Hasil analisis tersebut kemudian dibandingkan dan dilakukan sintesis terhadap literatur tersebut. Hasil akhir proses *review* literatur, analisis kritis, dan sintesis tersebut akan menghasilkan keluaran (*output*) berupa sejumlah kriteria dan subkriteria pengembangan kawasan perumahan berkelanjutan di daerah suburban Indonesia. Ilustrasi diagram alir kerangka pemikiran pengembangan kawasan perumahan berkelanjutan di daerah suburban Indonesia tersaji dalam gambar 3.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara historis, perumahan telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan perumahan adalah hak yang wajib diterima oleh setiap penduduk. Menindaklanjuti hak dasar tersebut, pemerintah kemudian menetapkan regulasi yaitu Ketetapan MPRS No. 1960 dan UU. Pokok Perumahan No. 2/1962 (Dharoko, 2008; Suparwoko, 2013). Pada perkembangan selanjutnya, terutama dalam konteks kekinian, regulasi permukiman dan perumahan mengalami berbagai perubahan dan revisi. Regulasi terbaru dalam era reformasi adalah disahkannya UU. No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam UU tersebut disebutkan bahwa bahwa “permukiman” adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan

perkotaan atau kawasan perdesaan. Sementara kawasan permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Berbeda dengan definisi permukiman, "perumahan" didefinisi sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Dari perspektif tata kelola, dalam UU tersebut disebutkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Dalam konteks itu, penyelenggaraan perumahan dapat melibatkan peranserta masyarakat, yang meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan, serta sistem pembiayaan. Karena tata kelola permukiman dan perumahan memperbolehkan keterlibatan masyarakat umum, maka korporasi (*private sector*) sebagai bagian dari masyarakat dapat terlibat dalam pembangunan permukiman, perumahan dan kawasan permukiman/perumahan.

Secara historis, keterlibatan pihak swasta dalam tata kelola permukiman dan perumahan menjadi momentum berkembangnya kawasan-kawasan perumahan *real estate*. Hal tersebut terkonfirmasi melalui terbentuknya Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) yang dipimpin oleh Ciputra pada tahun 1972. (http://rei.or.id/sejarah.php; Suparwoko, 2013).

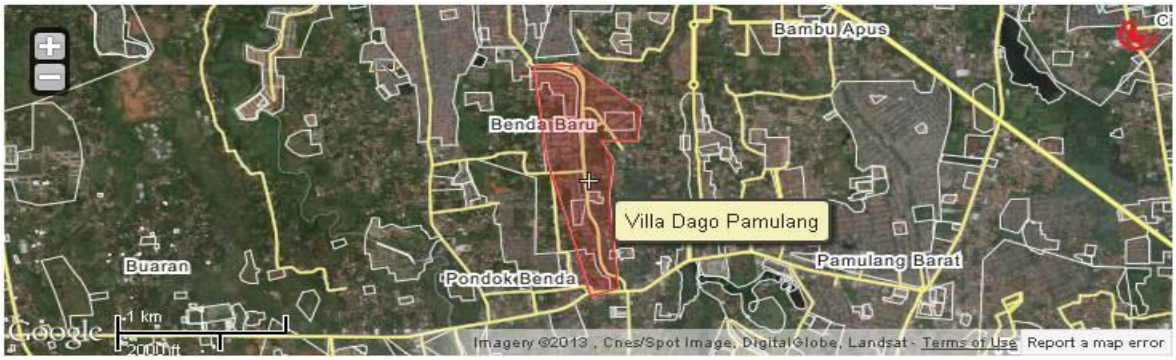
Tampaknya tonggak penting tersebut telah membawa perubahan mendasar dalam tata kelola permukiman/perumahan di Indonesia. Cara pandang itu lah yang tampaknya menyebabkan pemahaman manusia atas rumah kemudian bergeser, dari yang bersifat entitas tempat tinggal semata menjadi asset ekonomi yang dapat diperjualbelikan di pasar. Dahulu, rumah hanya menjadi tempat tinggal (*dwelling*) (King, 2004). Hakikat rumah adalah sebagai kumpulan ruang yang menampung kehidupan sehari-hari penghuninya dan merupakan tipe bangunan dasar dan media yang paling memungkinkan untuk mengungkapkan imajinasi dan ekspresi yang diinginkan penghuninya (Kartono, 1999).

Kini perumahan bukan hanya berfungsi sebagai 'tempat berkumpulnya keluarga', berteduh ataupun perlindungan dari hewan yang buas, sebagaimana terbaca dalam literatur-literatur sejarah masa lalu, tetapi menjelma menjadi sebuah *property right* yang memiliki nilai

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

ekonomi, baik fungsinya sebagai harta/modal maupun sebagai instrumen investasi. Lebih dari itu, rumah bukan lagi menjadi *domain* pemenuhan kebutuhan individual, tetapi bergeser pada domain pasar (*market*) dengan terlibatnya perusahaan yang menyediakan dan menjual rumah bagi kebutuhan individual. Karena itu, kini rumah dianggap sebagai instrumen usaha ekonomi untuk meraup keuntungan. Dengan didukung oleh subsidi pemerintah, kredit dan asuransi serta kebijakan (*command and control*) (King, 2006), rumah menjadi materi yang dapat dikapitalisasi.

Nama "realestat" sendiri ternyata sudah memiliki makna kapitalistik. Kiyosaki (2006) menjelaskan, *real estate* berasal dari Bahasa Inggris, yang asal katanya berasal dari bahasa Spanyol, yaitu *real, royal* yang berarti "kerajaan". Sehingga *real estate* adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan *landlord* (tuan tanah pada jaman feodal di abad pertengahan), atau singkatnya properti milik kerajaan.









Sumber: Google Map dan Survey, 2016

Gambar 4. Ilustrasi Kawasan Perumahan di Kota Tangerang Selatan

Sejumlah studi telah menyebutkan bahwa kawasan *real estate* berhadapan dengan masalah *over supply*, terutama jika dikaitkan dengan dinamina perekonomian di tingkat makro (pertumbuhan ekonomi, inflasi dan tingkat suku bunga kredit). Karena itu, sejak 15 tahun terakhir pihak swasta mengembangkan kawasan perumahan dengan lahan yang terbatas dan kecil yang memiliki peluang dibeli lebih tinggi dibanding dengan *real estate* yang lahannya luas. Sejumlah literatur menyebut bahwa tipe perumahan ini disebut sebagai perumahan eksklusif, *town house*, perumahan klaster, dan perumahan berpagar (*gated community/*GC). Demi penyeragaman konseptual, berbagai terminologi tadi dapat disebut sebagai "kawasan perumahan (*residential area*).

Selain definisi Leisch (2002) sebagaimana disebut dalam bagian latar belakang tadi, Blakely & Snyder (1997) ternyata telah lebih dulu melakukan studi tentang hal ini. Mereka kemudian memberi definisi GC sebagai area dengan akses terbatas yang pada umumnya memprivatisasi ruang publik. GC dibangun dengan pengamanan dengan batas yang jelas, seperti dinding atau pagar dan akses masuk yang terkontrol untuk menghindari masuknya *non-residents*; termasuk di dalamnya adalah pembangunan baru dan regenerasi kawasan lama yang dilengkapi dengan dinding atau pagar, serta ditemukan di pusat kota maupun pingiran kota, dan dari lingkungan (*neighborhood*) paling kaya hingga paling miskin.

Definisi yang berbeda ditulis oleh Caldeira (1996 & 2000) dengan menyatakan "pembangunan kawasan perumahan, umumnya vertical, dengan dinding dan pintu masuk yang terkontrol, yang umumnya menggunakan hamparan (*landscape*) lahan yang luas serta memiliki *amenities* untuk penggunaan kolektif". Pada akhir abad ini, mereka menjadi pilihan berhuni bagi kelompok kaya. Definisi lain yang hampir mirip dengan definisi yang ditulis Blakely & Snyder (1997) adalah definisinya Atkinson & Blandy (2005). Atkinson & Blandy menyatakan GC adalah pembangunan perumahan yang berpagar atau berdinding dengan akses publik yang terbatas, memiliki karakter seperti kesepakatan hukum yang mengikat warganya dalam *code of conduct* dan (biasanya) bertanggungjawab bersama atas pengelolaan di dalamnya. Penelusuran terhadap berbagai literatur, berikut ini adalah fitur-fitur (*features*) *gated community* yang banyak berkembang di dunia, terutama di Indonesia.

1. Permukiman terbatasi dengan dinding, pagar, gerbang, atau pembatas lainnya;
2. Termasuk di dalamnya adalah rumah-rumah individu (dan terkadang bangunan kolektif) dan properti privat pada umumnya;

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

3. Memiliki alat pengamanan (CCTV) dan pelayanan dengan kualitas tinggi;
4. Didesain untuk menciptakan keamanan bagi penghuninya dan mencegah masuknya *non-residents*, dilihat sebagai tempat yang tertutup sejak dikonstruksi;
5. Memprivatisasi ruang publik;
6. Memiliki *code of conduct* terkait dengan perilaku sosial serta memiliki aturan dalam konstruksinya;
7. Memiliki asosiasi penghuni dan biaya *maintenance* yang dibayarkan secara regular (sampah, uang keamanan dll);
8. Dihuni oleh kelompok sosial yang homogen;
9. Bersifat *enclave*;
10. Terletak di pusat kota (urban) atau pinggiran kota (suburban);
11. Tidak memiliki fasilitas publik;
12. Terbangun di lahan yang kecil;

Paralel dengan itu, gejala-gejala (*symtomps*) yang muncul ke permukaan tentang kawasan perumahan menyuguhkan pertanyaan mendasar, yaitu: apakah kawasan perumahan di daerah suburban saat ini berjalan pada *track* keberlanjutan? Pertanyaan tersebut relevan diajukan karena dalam upaya mewujudkan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) secara makro, diperlukan pembangunan wilayah/kawasan yang berkelanjutan (*regional sustainable development*). Untuk mewujudkan pembangunan wilayah/kawasan yang berkelanjutan diperlukan pembangunan lokal yang berkelanjutan (*local/community sustainable development*), serta untuk mewujudkan pembangunan lokal yang berkelanjutan diperlukan pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable residential area*).

Defnisi klasik pembangunan berkelanjutan diperkenalkan WCED (1987) adalah “pola pembangunan yang memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa membahayakan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri”. Sementara IUCN & UNEP (1991) memberi batasan bahwa pembangunan berkelanjutan berarti meningkatkan kualitas kehidupan manusia sesuai dengan kapasitas ekosistem pendukung. Karena itu, hakikat pembangungan berkelanjutan, kata Loukola dan Kyllonen (2005), mencakup tiga pertanyaan yang jawabannya terkait pada: (1) modal alam yang semakin kritis; (2) bahwa ada bagian-bagian sumberdaya alam tidak bisa diperbaharui (*irreversible nature*); dan (3) nilai-nilai dari sumberdaya alam itu sendiri.



Gambar 5. Dimensi Pembangunan Berkelanjutan

Selain perspektif lingkungan yang diungkap oleh Loukola dan Kyllonen (2005) tadi, berkembang pula perspektif yang lebih luas. Soubbotina (2004) kemudian memperluas spektrum isunya menjadi bukan hanya di bidang lingkungan, tetapi juga berbagai dimensi pembangunan ekonomi semisal pendidikan, kemiskinan dan kelaparan, kesehatan, polusi udara di perkotaan dan bahkan di bidang industrialisasi. Atas pengembangan perspektif itu, Bank Dunia (2007) kemudian menyusun 14 (empat belas) bidang pembangunan berkelanjutan yang masing-masing bidang tersebut memiliki indikatornya sendiri-sendiri..

Terdapat empat subdimensi pembangunan berkelanjutan. Dimensi pertama menyangkut *intra-generative dimension*. Dimensi ini merupakan dimensi pembangunan berkelanjutan yang memperhatikan generasi sekarang. Dimensi kedua menyangkut *inter-generative dimension* di mana dimensi ini memperhatikan generasi yang berbeda. Sebagai contoh dari dimensi ini adalah ungkapan "sumber daya alam adalah pinjaman anak cucu dan bukan warisan nenek moyang". Dimensi ketiga adalah *intra-frontier dimension* yang meyangkut bahwa pembangunan berkelanjutan harus memperhatikan kepentingan wilayah lain dan tidak hanya wilayah itu sendiri. Dan dimensi yang keempat adalah *inter-frontier dimension* yang menyangkut dimensi pembangunan berkelanjutan yang memperhatikan kepentingan wilayah itu sendiri.

Namun demikian, Jha & Murty (2000) dalam Fauzi (2006) menyatakan bahwa konsep keberlanjutan yang ada selama ini kurang lengkap karena tidak memasukkan aspek spasial dan perilaku serta hak kepemilikan dalam model. Hipotesis mereka yang disebut *The Endogenous Sustainability Hypothesis* menyatakan bahwa dalam jangka panjang perilaku manusia berubah dan hak kepemilikan yang terkukuhkan secara endogen akan mengubah keberlanjutan dalam jangka panjang. Karena itu Jha & Murthy mengusulkan bahwa dalam pencarian paradigma baru keberlanjutan hendaknya memperhatikan aspek berikut: (1) perilaku generasi kini tidak dapat sepenuhnya menentukan perilaku generasi mendatang; (2)

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

generasi mendatang harus dipastikan memperoleh paling tidak tingkat konsumsi minimum; (3) pergerakan sumber daya alam dan hak kepemilikan terhadap konsumsi di masa mendatang harus ditentukan untuk menghindari eksploitasi yang berlebihan terhadap sumber daya alam; (4) dalam situasi pasar tidak berfungsi, diperlukan intervensi nonpasar; dan (5) intervensi yang benar merupakan strategi yang penting untuk menjaga keberlanjutan.

Perkembangan lain yang kini juga sedang menjadi pemikiran dalam pengukuran keberlanjutan adalah upaya mempertimbangkan bentuk *capital* yang lain, yakni *social capital* (Pearce & Barbier, 2000; dalam Fauzi, 2006). Mereka menyatakan bahwa *social capital* berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi karena faktor-faktor berikut: (1) arus informasi akan lebih cepat bergerak antaragen ekonomi jika *social capital* cukup baik; (2) kepercayaan (*trust*) yang menjadi komponen utama *social capital* akan mengurangi biaya transaksi; (3) *social capital* yang baik akan mengurangi kontrol pemerintah sehingga pertukaran ekonomi lebih efisien.

Dinamika isu keberlanjutan saat ini ternyata telah berkembang ke dengan area pengamatan wilayah lingkup yang lebih kecil. Tampaknya para ilmuan menilai bahwa untuk bisa mencapai pembangunan berkelanjutan secara makro, diperlukan konsep-konsep yang bersifat regional (*rural* dan *urban*) dan bahkan lokal. Talen (2014) berpendapat, isu keberlanjutan pada level regional berkisar pada isu-isu seperti perumahan, transportasi, dan lingkungan, serta interkoneksi tata kelola pemerintah. Dalam hal ini, Stimson *et al*. (2016) dalam Priyarsono (2017) bahkan menyatakan untuk mencapai pembangunan wilayah yang berkelanjutan (*sustainable regional development*) diperlukan kepemimpinan yang kuat, kebijakan publik yang tepat dan efektif, adanya unsur-unsur kelembagaan (*regional milieu*) yang mencakup *social capital, loyalty and learning regions, power relations and control in organization, and organizational culture, norm and rules*. Menurut catatan Talen (2014), konsep "sustainable city" lebih dikenal dibanding "sustainable region". Sementara di Eropa lebih banyak menggunakan istilah "sustainable region".

Dalam konteks urban, terdapat konsep yang disebut sebagai keberlanjutan kota (*sustainable city*). Talen (2014) menyebutkan bahwa keberlanjutan sebuah kota bukan hanya menyoal kualitas fisik infrastruktur, tetapi juga mencakup strategi-strategi kelembagaan seperti misalnya program daur ulang, tata kelola pemerintah lokal dan partisipasi masyarakat sipil. Dari dimensi ekonomi sebuah kota dinilai lestari (*sustain*) harus: (1) memelihara hubungan interkoneksi jaringan ekonomi di mana ide dasarnya adalah kombinasi dari variasi aktivitas ekonomi dan tidak terpisah-pisah; (2) terjadi pada atau diturunkan dari keragaman sosial-ekonomi. Dari dimensi lingkungan, sebuah kota dinilai lestari jika penggunaan

kendaraan bermotor rendah dengan membatasi emisi karbon dengan moda transportasi bersih dan penggunaan energi rendah biaya.

Beberapa akademisi lain menggunakan istilah "sustainable metropolitan". Konsep tersebut digunakan oleh Buchori & Sawitri (2016) dalam riset empirik mereka di Kota Semarang. Batasan pembangunan metropolitan berkelanjutan yang mereka gunakan mengacu pada definisi WCED (1987). Dalam studinya, mereka menggunakan 11 (sebelas) indikator strategis dalam rangka pengambilan kebijakan dalam upaya mendukung pembangunan metropolitan berkelanjutan. Menariknya, salah satu indikator yang mereka anggap penting adalah adanya "pengaturan kelembagaan" dengan menerapkan *command and control* yang dilengkapi dengan pendekatan berbasis pasar (*market based*) dalam rangka mengendalikan polusi dan bentuk-bentuk eksternalitas lain.

Sejumlah negara lewat berbagai studi mengembangkan sejumlah indikator pembangunan kota berkelanjutan (*urban sustainable development*). Di Melbourne, Australia misalnya merujuk pada 10 (sepuluh) prinsip pembangunan urban berkelanjutan. Prinsip-prinsip tersebut tersaji dalam tabel di bawah ini.

Tabel 1. Prinsip-Prinsip Pembangunan Kota Berkelanjutan di Melbourne, Australia

	Prinsip	Definsi
1	Visi	Menyediakan visi jangka panjang bagi kota berdasar pada aspek-aspek keberlanjutan (intergenerasi, sosial, ekonomi), keadilan politik, dan kebebasan.
2	Ekonomi dan sosial	Mencapai ketahanan ekonomi dan sosial jangka panjang, bergerak menuju eko-kampung (*eco-village*) yang melekat pada ekonomi bioregional, mendorong penerapan pertanian urban, mengadaptasi biaya riil dari penduduk lokal.
3	Biodiversitas	Rekognisi terhadap nilai-nilai biodiversitas dan ekosistem alami dengan melindungi dan merestorasi mereka.
4	Ekologi	Memungkinkan komunitas meminimalisasi jejak ekologi
5	Model ekosistem kota	Membangun karakteristik ekosistem dalam pembangunan dan memelihara kesehatan kota
6	Rasa terhadap lokasi (tempat) (*sense of place*)	Merekognisi dan membangun keberagaman karakteristik sosial, termasuk nilai-nilai dan system

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

		alam.
7	Pemberdayaan	Memberdayakan masyarakat dan memelihara partisipasi mereka.
8	Kemitraan	Mempromosikan jaringan kerjasama.
9	Produksi dan konsumsi yang berkelanjutan	Mempromosikan system produksi dan konsumsi yang berkelanjutan melalui adaptasi teknologi dan pengelolaan *demand*-nya.
10	Tata kelola kepemerintahan	Memampukan perbaikan terus-menerus dengan berdasar pada akuntabilitas, transparansi, dan tata kelola kepemerintahan yang baik.

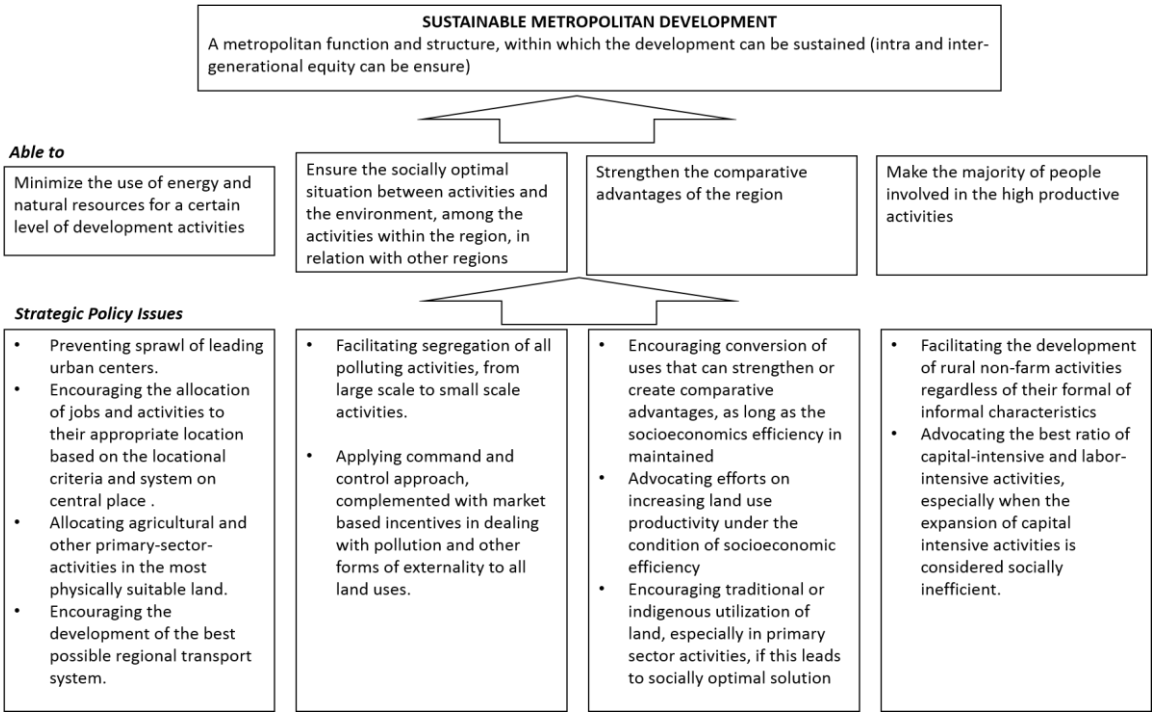
Sumber: The World Bank, 2013.

Berbeda dengan isu-isu yang terdapat dalam pembangunan urban (kota/metropolitan) berkelanjutan, dalam pembangunan suburban berkelanjutan masih terdapat isu-isu perdesaan di dalamnya. Hal tersebut sebagaimana terbaca dalam artikel yang ditulis Holler & Serra (2012). Mereka masih menempatkan pentingnya posisi pertanian lokal (*local agriculture*) dalam sebuah sistem suburban. Artikel tersebut menyirat sebuah makna bahwa sektor pertanian, meskipun skala dan luas lahannya terbatas/kecil, sektor ini masih tetap menjadi perhatian ilmuan dan berkontribusi terhadap keberlanjutan pangan penduduk di kawasan suburban.

Selanjutnya, penelurusan terhadap literatur lain yang membahas tentang pembangunan berkelanjutan di daerah suburban juga meliputi isu pentingnya sarana transportasi sebagaimana diungkap oleh Guasch & Domene (2010) dalam studi mereka di Barcelola. Hal ini menjadi rasional karena umumnya daerah suburban diisi oleh populasi yang bekerja di pusat kota dan mereka membutuhkan sarana transportasi yang baik dalam rangka mencapai tujuan/kantor mereka dengan tepat waktu. Isu lain yang juga penting dalam upaya mendukung pembangunan berkelanjutan di daerah suburban adalah sumberdaya air sebagaimana studi yang dilakukan oleh Garcia *et al*. (2013); dan Loubet *et al*., (2016); termasuk isu pelayanan publik (Ouyang, *et al*., 2017) dan perumahan (Webber & Hanna, 2014).

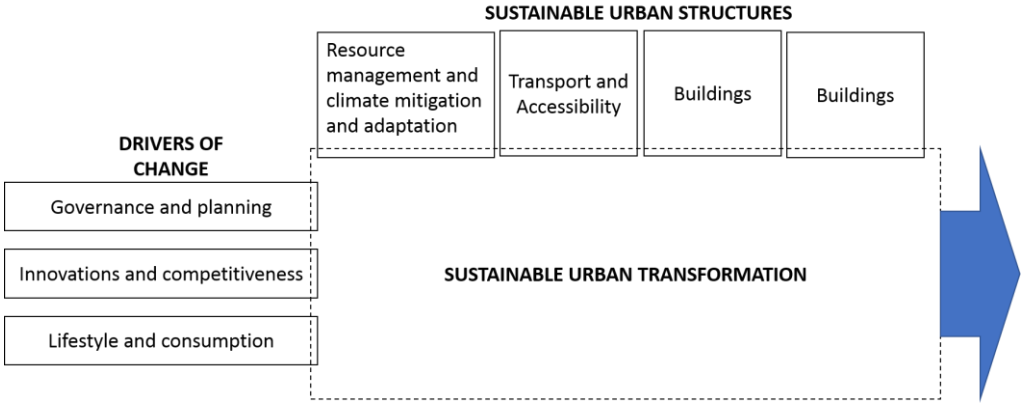
Sama halnya dengan konsep pembangunan berkelanjutan yang memiliki dimensi yang kompleks, kawasan perumahan berkelanjutan juga demikian. Rid *et al*., (2017) menyatakan bahwa kawasan perumahan berkelanjutan memiliki konsep yang multidimensional, karena melibatkan berbagai dimensi. Dimensi-dimensi itu bukan hanya dimensi sosial, ekonomi dan lingkungan, tetapi juga fisik/arsitektur kawasan perumahan. Karena itu, studi yang dilakukan Amado *et al*., (2017) menyatakan perlunya mengadaptasi standar bangunan kawasan

perumahan yang memadai sesuai dengan konteks ekonomi, sosial dan budaya setempat. Mereka bahkan menyatakan perlunya kawasan perumahan yang ingklusif (*inclusive housing*). Atas dasar itu, mereka menawarkan sebuah konsep bagaimana sebuah pendekatan kawasan perumahan yang inklusif didesain. Berikut ini adalah ilustrasi kawasan perumahan yang inklusif tersebut.



Sumber: Sugiri *et al*. (2011) dalam Buchori & Sawitri (2016)

Gambar 6. Model Pembangunan Metropolitan Berkelanjutan



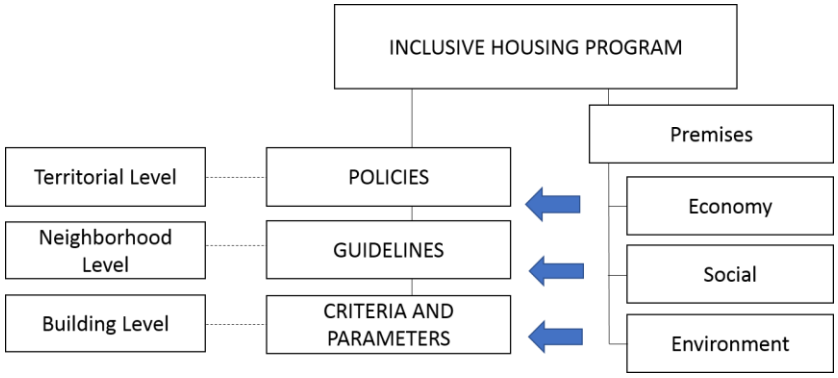
Sumber: Charan & Venkataraman, 2017

Gambar 7. Kerangka Kerja (*Framework*)
Struktur Pembangunan Urban Berkelanjutan

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Sejumlah indikator spesifik dikembangkan untuk mengukur kawasan perumahan berkelanjutan. Winston & Eastaway (2008) menyusun dimensi kawasan perumahan berkelanjutan sebagai berikut:

1. Meningkatnya kondisi perumahan (*improvement of objective living condition*);
2. Meningkatkan kesejahteraan (*enhancement of subjective well-being*)
3. Berkurangnya ketimpangan, ketidakadilan, dan eksklusi sosial, dan termasuk mempromosikan peluang yang seimbang (*reduction of disparities, inequalities and social exclusion, promotion of equal opportunities*)
4. Menguatnya koneksi sosial (*social capital*)
5. Lestarinya sumber daya alam (*preserving natural capital*)
6. Lestarinya sumber daya manusia (Berger-Schmit & Noll, 2000; dalam Winston & Eastaway, 2008).



Sumber: Amado, *et.al*., 2017

Gambar 8. Pendekatan Program Perumahan Inklusif

Selanjutnya untuk konteks Eropa, Winston & Eastaway (2008) merinci dimensi-dimensi tersebut menjadi dimeksi-dimensi yang bisa diukur. Berikut ini adalah indikator sosial kawasan perumahan berkelanjutan

Tabel 2. Indikator Sistem Sosial Kawasan Perumahan Berkelanjutan di Eropa

Dimensi Sasaran	Dimensi Pengukuran
Ketersediaan rumah	Stok relatif ukuran rumah
Ukuran rumah	Rasio kamar per orang dan ruang per orang
Fasilitas	Ketersediaan toilet bilas (*flushing toilet*), kamar mandi, pusat pemanas ruangan, balkon, teras/pekarangan
Status kepemilikan	Persentase pemilik

Tipe akomodasi	Rumah tangga yang tinggal di satu rumah
Keterjangkauan perumahan	Biaya perumahan, rata-rata biaya sewa rumah,
Fasilitas di kawasan perumahan	Aksesibilitas ke warung, transportasi publik, dan doktor keluarga
Kualitas lingkungan kawasan perumahan	Polusi suara, polusi udara, aksesibilitas ke ruang terbuka hijau
Keamanan	Tingkat kriminalitas di kawasan perumahan
Penilaian terhadap kondisi rumah	Kurangnya lahan, biaya perumahan yang tinggi, kepuasan terhadap situasi rumah
Penilaian terhadap kawasan perumahan	Keamanan, kepuasan terhadap lingkungan sekitar (*neighborhood*)
Ketimpangan regional	Ketimpangan regional dalam menjangkau fasilitas dan biaya sewa

Tabel 2. Lanjutan

Pendapatan yang terkait dengan kondisi rumah	Ukuran rumah, ketersediaan fasilitas, dan status kepemilikan
Ketiadaan kepemilihan rumah (*homelessness*)	Persentase warga yang tak memiliki rumah
Kondisi rumah miskin	Dihuni oleh jumlah orang yang banyak dalam satu rumah (*overcrowded dwellings*), kesenjangan terhadap fasilitas dasar
Area yang digunakan untuk perumahan	Jumlah kebutuhan kamar per penghuni rumah, pekarangan, balkon/teras
Preferensi yang terkait dengan kawasan perumahan	Preferensi tinggal di perdesaan atau perkotaan

Sumber: Winston & Eastaway, 2008

Namun demikian, terdapat pula variasi indikator dalam mengukur kawasan perumahan berkelanjutan. Le *et al*., (2016) lewat studinya di Vietnam mengindentifikasi 12 indikator yang dinilai mampu meng-*cover* kualitas sosial perumahan.

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Tabel 3. Indikator Sosial Perumahan di Vietnam

Indikator	Komponen Faktor
Lokasi	• Jarak ke pusat kota • Jarak rumah ke tempat bekerja • Jarak rumah ke sistem transportasi • Penilaian lingkungan sekitar • Potensi pengembangan lokasi di masa mendatang
Jarak ke fasilitas sosial	• Jarak ke pasar • Jarak ke pusat perbelanjaan (*mall*) • Jarak ke sekolah TK • Jarak ke sekolah SD • Jarak ke sekolah SMP/SMA • Jarak ke pusat budaya • Jarak ke pusat olah raga • Jarak ke Puskesmas dan/atau rumah sakit • Jarak ke tamanu mum dan ruang terbuka lainnya
Penilaian atas rencana induk (*master plan*) bangunan	• Bentuk bangunan • Indeks perencanaan urban • Infrastruktur • Arah bangunan • Layanan eksternal • Pemandangan
Isu umum dalam hal desain bangunan	• Ketinggian setiap tingkat bangunan • Kerenggangan struktur bangunan • Tataletak bangunan • Kecocokan dengan industrialisasi
Pergerakan di dalam bangunan	• Tangga berjalan (*elevator*) • Tangga • Koridor • Lorong kebakaran
Ruang publik	• Lobby • Ruang komunal • Lain-lain (area parkir)

Area-area teknis	• Listrik dan ketersediaan air • Loteng Gudang • Pusat tempat sampah

Tabel 4. Lanjutan

Total area dan jumlah ruang	• Total area (m^2) • Jumlah kamar tidur dan kamar mandi • Fleksibilitas
Struktur ruang di dalam bangunan	• Tata letak ruang, bentuk dan dimensinya • Keleluasaan gerak • Posisi dinding dan partisi-partisinya
Tata kelola iklim mikro bangunan	• Ventilasi • Kelembapan • Tahan terhadap matahari • Tahan terhadap kebisingan
Perlengkapan apartemen	• Perlengkapan elektronik • Perlengkapan kamar mandi • Perlengkapan dapur • Alam kebakaran • Perlengkapan ventilasi
Lain-lain	• Solusi *sustainable* • Biaya yang rasional • Aksesibilitas bagi penyandang disabilitas • Keamanan • Komunitas • Kompetensi manajemen bangunan

Sumber: Le, *et al*., (2016)

Berbeda dengan Winston & Eastaway (2008) dan Le, *et al*., (2016); Mulliner, *et al*., (2016) lewat penelitiannya mengembangkan 20 indikator dan kriteria untuk mengukur keterjangkauan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing affordability*).

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Tabel 4. Kriteria Penilaian Keterjangkauan Perumahan Berkelanjutan

No	Kriteria	Skala Pengukuran
1	Harga rumah kaitannya dengan pendapatan	Rasio
2	Biaya sewa rumah kaitannya pendapatan	%
3	Tingkat bunga dan ketersediaan jaminan	%
4	Ketersediaan rumah sewa	%
5	Ketersediaan kepemilikan rumah murah	Nominal/poin
6	Adanya pasar rumah	%
7	Tingkat kriminalitas	*Rates*/jumlah
8	Akses ke tempat pekerjaan	Nominal/poin
9	Akses ke transportasi publik	Nominal/poin
10	Akses ke sekolah yang berkualitas	Nominal/poin
11	Akses ke fasilitas belanja	Nominal/poin
12	Akes ke layanan kesehatan	Nominal/poin
13	Akses ke pusat kegiatan anak	Nominal/poin
14	Akses ke pusat permainan (*games*, bioskop dll)	Nominal/poin
15	Akses ke area terbuka hijau	Nominal/poin
16	Masalah-masalh lingkungan	%
17	Kualitas area perumahan	%
18	Efisiensi energi di area perumahan	%
19	Pengelolaan sampah di area perumahan	%
20	Area deprivasi	%

Sumber: Mulliner, *et al*., (2016)

Atas dasar berbagai studi literatur tadi, tabel pada lampiran adalah matriks dimensi dan kriteria beserta deskripsi kriteria kawasan perumahan berkelanjutan. Dalam matriks terlihat, dimensi kawasan perumahan berkelanjutan meliputi 6 dimensi utama, yaitu: ekonomi, sosial, lingkungan, infrastruktur, teknologi dan kelembagaan. Pengembangan kriteria tersebut diarahkan pada konteks kawasan perumahan khas keindonesiaan, yang tidak terdapat pada sejumlah negara lainnya. Karena itu, sejumlah komponen yang tersebut disebut sebagai kebaruan. Kini tantangannya adalah bagaimana agar seluruh dimensi dan kriteria tersebut dapat dioperasionalkan dan bisa diukur. Ruang bagi penelitian selanjutnya tentu mengukur kriteria-kriteria tersebut dengan berbagai teknik analisis kuantitatif untuk menghasilkan indeks keberlanjutan kawasan perumahan di daerah suburban Indonesia.

KESIMPULAN

Pertumbuhan kota di Indonesia baik dalam hal jumlah maupun skalanya telah menekan daerah-daerah suburban di sekitarnya. Hal tersebut ditunjukkan oleh semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di daerah suburban. Hal tersebut kemudian diikuti dengan pembangunan kawasan perumahan yang massif, terutama oleh pihak swasta. Namun demikian, dalam sejumlah literatur dan gejala yang teridentifikasi, kawasan perumahan banyak menimbulkan persoalan ketika dihadapkan pertanyaan mendasar: apakah kawasan perumahan telah menerapkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan?

Pertanyaan tersebut direspons oleh pemerintah dengan menetapkan PP. No. 14/2016 dan kemudian mendesain apa yang disebut sebagai Indeks Keberlanjutan Kawasan Permukiman pada tahun 2014. Namun dalam rancangannya terdapat banyak kriteria yang belum ter*cover* dalam indeks tersebut. Karena itu, terbuka ruang bagi seluruh akademisi dan peneliti untuk berkontribusi dalam menyempurnakan kriteria-kriteria yang mereka gunakan tersebut. Untuk tujuan itu, artikel ini kemudian ditulis. Dalam artikel ini telah dikembangkan enam dimensi dan empat puluh lima kriteria untuk mengukur sebuah keberlanjutan kawasan perumahan. Namun demikian, upaya tersebut tentu tidak berhenti sampai di sini, sebab masih terbuka ruang yang lebar untuk mengembangkan kembali kriterianya. Tantangan berikutnya adalah memperhadapkan kriteria-kriteria tersebut pada penelitian empirik yang lebih nyata.

DAFTAR PUSTAKA

Amado, M.P., *et al*., 2017, Inclusive housing program: The case of Oé-Cusse region in East Timor, *Frontiers of Architectural Research*, Vol. 6, Issue 1, March 2017: 74-88.

Arnold, D.P., 2015, *Critical Theory*, International Encyclopedia of the Social and Behavioral Sciences (2nd Edition), Elsevier: 293-303.

Atkinson, R., & Blandy, S., 2005, Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities, *Housing Studies*, 20 (2): 177-186.

Blakely, E.J., & Snyder, M.G., 1997, *Forttress America: Gated Communities in the United States*, Brooking Institution and Lincoln Institute of Land Policy, Washington and Cambridge, Mass.

Buchori, I., & Sawitri, A., 2016, An Empirical Examination of Sustainable Metropolitan Development in Semarang City, Indonesia, *Australian Planner*, DOI: 10.1080/07293682.2016.1151905: 1-15.

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Caldeira, T.P.d.R., 1996, Fortified Enclaves: The New Urban Segregation, *Public Culture*, 8: 303-328.

----------., 2000, *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in San Paolo*, University of California Press, California.

Charan, A.S., & Venkataraman, H., 2017, Greening the Economy: A Review of Urban Sustainability Measures for Developing New Cities, *Sustainable Cities and Society*, Vol. 32, July 2017: 1-8.

Clark, G.E., 2007, Unsustainable Suburbia, *Environment: Science and Policy for Sustainable Development*, Vol. 49, Number 8: 3-8.

Dharoko, A., 2008, *Perkembangan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kota di Indonesia*, Makalah Pidato Pengukuhan Guru Besar, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Dinh, D.D., & Kubota, H., 2013, Speeding behavior on urban residential streets with a 30 km/h speed limit under the framework of the theory of planned behavior, *Transport Policy*, 29 (2013): 199-208.

Eltayeb, Y.A., *et al*., 2013, Development at the Peri-Urban Area and Its Impact on Agricultural Activities: An Example from the Seberang Perai Region, Penang State, Malaysia, *Agroecology and Sustainable Food System*, 37: 834-856.

Fauzi, A., 2006, *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama.

Garcia, X., *et al*. 2013, Socio-demographic profiles in suburban developments: Implications for water-related attitudes and behaviors along the Mediterranean coast, *Applied Geography*, 41: 46-54.

Guasch, C.M., & Domene, E., 2010, Sustainable Transport Challenges in a Suburban University: The Case of the Autonomous University of Barcelona, *Transport Policy*, Vol. 17, Issue 6, November 2010: 454-463.

Gunawan, G. S., 2011, *Eksklusifitas Golongan dan Konflik Sosial*, *Jurnal Dialektika* Edisi 08 Tahun 2011, 1-4.

Güzey, Ö., (2014), Neoliberal Urbanism Restructuring the City of Ankara: Gated Communities as a New Life Style in Suburban Settlement, *Cities*, 36 (2014), 93-106.

Hapsariniaty, A.W., *et al*., 2013, Comparative Analysis of Choosing to Live in Gated Communities: A Case Study of Bandung Metropolitan Area, *Procedia-Social and Behavioral Sciencees* 101, 394-403.

Holler, T., & Serra, A., 2012, 29 – A vision of suburban sustainability: The Long Island Radically Rezoned project, *Metropolitan Sustainability*, A volume in Woodhead publishing series in energy: 697-720.

Huang, Y., & Jiang, L., 2009, Housing Inequality in Transitional Beijing, *International Journal or Urban and Regional Research*, Vol. 33.4, December 2009: 936-956.

Hwang, S., 2015, Residential Segregation, Housing Submarkets, and Spatial Analysis: St. Louis and Cincinnati as a Case Study, *Housing Policy Debates*, Vol. 25, No. 1, 91-115.

Jurleit A. 2013. *Think Global Certity. Global Comparability and Regional Adaptation for Community Certification Systems Exemplified by The Water Infrastructural Components in The Community*. [Disertasi]. Hafencity University Hambrug. Hambrug.

Kartono, J.L., 1999, Ruang, Manusia dan Rumah Tinggal: Suatu Tinjauan Perspektif Kebudayaan "Timur" dan "Barat", *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 27, No. 2, Desember 1999: 6-14.

Kathryn, M., *et al*., 2009, Disparities in Urban Neighborhood Condition: Evidence from GIS Measures and Field Observation in New York City, *Journal of Public Health Policy*, 30, 264-285.

Kerr, J., 2008, *Di Belakang Pagar Perumahan: Kampung-Kampung Golongan Menengah di Malang, Jawa Timur*, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.

King, P., 2004, *Private Dwelling: Contemplating the Use of Housing*, London & New York: Routledge.

---------, 2006, *Choice and the End of Social Housing*, London: The Institute of Economic Affairs & Profile Books Ltd.

Kiyosaki, R.T., 2006, *The Cashflow Quadrant*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Le., L.H., *et al*., 2016, Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam, *Procedia Engineering* 142: 115-122.

Leicsh, H., 2002. Gated Communities in Indonesia, *Cities*, Vol. 19, No. 5, 341-350.

Lestari, A., & Dharmawan, A.H., 2011, Dampak Sosio-Ekonomis dan Sosio-Ekologis Konversi Lahan, *Sodality: Jurnal Transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, April 2011: 1-12.

Liu, Z., & Liu, L., 2016, Characteristics and driving factors of rural livelihood transition in the east coastal region of China: A case study of suburban Shanghai, *Journal of Rural Studies* 43: 145-158.

Loubet, P., *et al*., 2016, Life cycle assessment of forecasting scenarios for urban water management: A first implementation of the WaLA model on Paris suburban area, *Water Research*, Vol. 90, 1 March 2016: 128-140.

Loukola, O., dan Kyllonen, S., 2005, *The Philosophies of Sustainability*, http://www.helsinki.fi/metsatieteet/tutkimus/sunare/21_Loukola_Kyllonen.pdf, diakses 3 Oktober 2015.

Mulliner, *et al*., 2016, Comparative analysis of MCDM methods for the assessment of sustainable housing affordability, *Omega*, Vol. 59, March 2016: 146-156.

Newman, B.J., *et al*., 2013, The "Daily Grind": Work, Commuting, and Their Impact on Political Participation, *American Politics Research*, 42: 141-170.

Ouyang, W., *et al*., 2017, Spatial deprivation of urban public services in migrant enclaves under the context of a rapidly urbanizing China: An evaluation based on suburban Shanghai, *Cities*, Vol. 60, Part B, February 2017: 463-445.

Priyarsono, D.S., 2017, Membangun dari Pinggiran: Tinjauan dari Perspektif Ilmu Regional, *Journal of Regional dan Rural Development Planning*, 1 (1): 42-52.

Ragusett, J.M., 2014, Is Urban Sprawl Good for Minorities?, *Housing Policy Debate*, Vol. 24, No. 2, 335-363.

Ray, L., 2015, *Critical Theory: Contemporary*, International Encyclopedia of the Social and Behavioral Sciences (2nd Edition), Elsevier: 304-310.

Renald, A., *et al*., 2016, Toward Resilient and Sustainable City Adaptation Model for Flood Disaster Prone City: Case Study of Jakarta Capital Region, *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, Vol. 227, 14 July 2016: 334-340.

Rid, W., *et al*., 2017, Analysing sustainability certification systems in the German housing sector from a theory of social institutions, *Ecological Indicators*, 76 (2017): 97-110.

Saleh, M.A.E., 2004, Learning form Tradition: The Planning of Residential Neighborhoods in a Changing World, *Habitat International*, 28 (2004): 625-639.

Schram, A.J.H.C., 1991, *Voter Behavior in Economics Perspective*, Springer-Verlag: Paris.

Shentika, P.A., 2016, Pengelolaan Bank Sampah di Kota Probolinggo, *JESP*, Vol. 8, No. 1, Maret 2016: 92-100.

Smigiel, C., 2013, The Production of Segregated Urban Landscape: A Critical Analysis of Gated Communities in Sofia, *Cities* 35(2013), 125-135.

Soubbotina, T.P., 2004, *Beyond Economic Growth: An Introduction to Sustainable Development*, Washington D.C: The World Bank.

Suparwoko, W., 2013, *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia*, dalam Sobirin (ed), Yogyakarta: Penerbit Total Media.

Suryani, E., 2016, Manajemen Pengelolaan Bank Sampah di Kota Bekasi, *Jurnal AKP*, Vol. 6, No. 1: 63-75.

Talen, E., *Urban and Regional Sustainability*, dalam Fisher & Nijkamp (ed), 2014, *Handbook of Regional Science*, New York & London: Springer.

Webber, S., & Hanna, K., 2014, Sustainability and suburban housing in the Toronto region: the case of the Oak Ridges Moraine Conservation Plan, *Journal of Urbanism*, Vol. 7, No. 3: 245-260.

Widhyharto, D.S., 2009, Komunitas Berpagar: Antara Inovasi Sosial dan Ketegangan Sosial (Studi Kasus Komunitas Berpagar di Provinsi DI. Yogyakarta), *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Vol. 13, No. 2, November 2009, 204-230.

Winston, D., & Eastaway, M.P., 2008, Sustainable Housing in the Urban Context: International Sustainable Development Indicator Sets and Housing, *Soc Indic Res* (2008), 87: 211-221.

World Bank, 2013, *Building Sustainability, in an Urbanizing World: A Partnership Report*, Washington DC.

Wright, 2015, International Encyclopedia of the Social and Behavioral Sciences (2nd Edition), Netherlands: Elsevier.

Yandri, P., 2014, Residential Area and Income Inequality in Suburban Indonesia, *Indonesian Journal of Geography*, Vol. 45, No. 1, June 2014, 69-77.

----------., 2015, Conflicts and Segregation of Housing Cluster Communities and Its Surrounding, *Jurnal Kependudukan Indonesia*, Vol. 10, No. 2, Desember 2015: 75-88.

----------., 2017, The Political Geography of Voters and Political Participation: Evidence from Local Election in Suburban Indonesia, *Indonesian Journal of Geography*, Vol. 49, No. 1: 56-63.

Zhao, P., 2016, Planning for social inclusion: The impact of socioeconomic inequities on the informal development of farmland in suburban Beijing, *Land Use Policy* 57: 431-443.

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Lampiran 1. Dimensi, Indikator, Deskripsi Kriteria, dan Rujukan Literaturnya

Dimensi		Kriteria	Deskripsi Kriteria	Keterangan & Rujukan Literatur
Ekonomi	1	Interkoneksi jaringan ekonomi	Kesalihubungan dan kombinasi dari variasi aktivitas ekonomi. Ide dasarnya adalah percampuran aktivitas ekonomi (*mixtures of activities*) dan saling tidak terpisahkan (*not separate*).	Talen (2014)
	2	Adopsi tenaga kerja lokal setempat	Kawasan perumahan mempekerjakan penduduk setempat sebagai asisten rumah tangga, satpam dll.	Kebaruan
	3	Pengelolaan pertanian skala kecil (*suburban farming*)	Terdapat kegiatan pertanian pertanian skala kecil (hortikultura] oleh warga di kawasan perumahan.	Holler & Serra (2012), World Bank (2013)
	4	Harga	Harga rumah di kawasan perumahan.	Hapsariniaty, *et al*. (2013)
Sosial	5	Partisipasi sosial warga kawasan perumahan dalam komunitas	Warga terlibat dalam kegiatan komunitas	World Bank (2013); Talen (2014)
	6	Kohesi dan koneksi sosial	Terdapat kegiatan yang dapat mempererat kohesi dan koneksi sosial warga di kawasan perumahan.	Winston & Eastaway (2008), Le *et al*. (2016)
	7	Media partisipasi dalam kegiatan komunitas (*engagement*)	Pengajian, kebaktian, arisan, olahraga bersama, gotong royong, dll.	World Bank (2013), Talen (2014)
	8	Adopsi nilai-nilai budaya lokal setempat	Kawasan perumahan mengadopsi budaya lokal, tercermin dari keterbukaan kawasan terhadap warga lokal, dan apresiasi terhadap budaya lokal.	Amado *et al*. (2017)
	9	Keamanan	Reduksi tindakan kriminalitas (pencurian, perampokan, penodongan, dll)	Winston & Eastaway (2008)
	10	Integrasi lembaga RT dan RW inter dan intrakawasan perumahan	RT/RW kawasan perumahan menyatu dengan RT/RW permukiman lokal (*local neighborhood*).	Kebaruan
	11	Relijiusitas	Warga secara aktif berpartisipasi dalam kegiatan keagamaan.	Saleh (2004)
Lingkungan	12	Ruang terbuka publik berkualitas	Terdapat ruang terbuka publik (taman, sarana olah raga dll).	Mulliner *et al*. (2016)

13	Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW).	Kawasan perumahan terbangun sesuai dengan (RTRW) yang ditetapkan pemerintah.	Kebaruan
14	Polusi suara yang rendah	Lalu lintas kendaraan bermotor rendah.	Talen (2014), Winston & Eastaway (2008)
15	Pengelolaan sampah terintegrasi	Terdapat pengelolaan sampah di komunitas (Bank Sampah)	Suryani (2016), Shentika (2016)
16	Efisiensi penggunaan energi (listrik, gas dan BBM)	Warga di kawasan perumahan mempraktikkan cara hidup hemat energi.	Talen (2014), Charan & Venkataraman (2017)
17	Preservasi terhadap lingkungan ekologi dan biodiversitas setempat	Menjaga kebersihan lingkungan, memisahkan sampah organik/nonorganik, menanam pohon dll.	World Bank (2013)
18	Efisiensi penggunaan air tanah	Penggunaan air tanah dikonsumsi secukupnya untuk keperluan rumah tangga. Perilaku warga sadar akan pentingnya efisiensi penggunaan air tanah.	Garcia *et al*. (2013), Loubet *et al*. (2016)
19	Rasa terhadap lokasi	Terdapat kenyamanan terhadap kawasan perumahan (*livable*).	World Bank (2013)

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

Lampiran 1. Lanjutan

Dimensi		Kriteria	Deskripsi Kriteria	Keterangan & Rujukan Literatur
Infrastruktur	20	Eksistensi pagar tertutup kawasan perumahan	Pagar (*gate*) bersifat terbuka.	Blakely & Snyder (1997), Atkinson & Blandy (2005), Leisch (2002)
	21	Adopsi nilai-nilai budaya lokal setempat dalam arsitektur perumahan	Arsitektur bangunan mengadopsi budaya Betawi.	Le *et al*. (2016), Rid *et al*. (2017), Amado *et al*. (2017
	22	Polisi tidur dalam setiap jalan kompleks perumahan	Terdapat polisi tidur, jarak antarpolisi tidur, bentuk dan material polisi tidur, serta ketinggian polisi tidur.	Dinh & Kubota (2013)
	23	Adaptasi fisik bangunan perumahan terhadap bencana	Rumah di kawasan perumahan mengadaptasi fisik bangunan terhadap bencana.	Renald *et al*. (2016)
	24	Penjaga keamanan (satpam) dalam kawasan perumahan	Keberadaan (urgensi) satpam dalam kawasan perumahan.	Leisch (2002)
	25	Jarak kawasan perumahan ke fasilitas sosial (masjid, poliklinik/puskesmas/rumah sakit, sekolah)	Kawasan perumahan relatif penting dekat dengan fasilitas sosial (masjid, poliklinik/puskesmas/rumah sakit, sekolah).	Le *et al*. (2016)
	26	Jarak kawasan perumahan ke pasar	Kawasan perumahan relatif penting dekat dengan sarana pasar.	Le *et al*. (2016)
	27	Pemandangan kawasan perumahan	Lawasan perumahan memberikan pemandangan yang menyegarkan.	Hapsariniaty, *et al*. (2013)
	28	Aksesibilitas bagi penyandang disabilitas	Aksesibilitas di kawasan perumahan mendukung bagi penyandang disabilitas.	Le *et al*. (2016)
	29	Akses ke tempat pekerjaan	Kawasan perumahan perlu dekat dengan akses ke tempat pekerjaan.	Mulliner *et al*. (2016)
	30	Area deprivasi dan/atau resapan air.	Kawasan perumahan tersedia lahan terbuka untuk resapan air.	Mulliner *et al*. (2016)
	31	Kamera CCTV dalam kawasan perumahan	Kawasan perumahan perlu dilengkapi dengan kamera CCTV.	Blakely & Snyder (1997). Leisch

				(2002)
	32	Lampu penerangan jalan	Keberadaan lampu penerangan jalan yang meliputi jumlah dan kualitasnya.	Mulliner *et al*. (2016)
Teknologi	33	Jaringan internet serta kecepatan koneksinya	Terdapat jaringan internet dan koneksinya bermutu.	Kummitha & Crutzen (2017)
	34	Sarana transportasi publik	Tersedia sarana transportasi publik yang dapat diakses warga di kawasan perumahan.	Guasch & Domene (2010), Talen (2014),
	35	*Group Social Media* dalam intra dan interwarga kawasan perumahan	Warga tergabung ke dalam grup Whatsapp, Line dll pada setiap RT dan RW.	Kebaruan
Kelembagaan	36	Inovasi program	Pemerintah menyusun program terobosan terkait dengan kawasan perumahan.	World Bank (2013); Charan & Venkataraman (2017)
	37	Visi pemimpin daerah tentang kawasan perumahan	Terdapat visi yang jelas pemimpin daerah dalam tata kelola kawasan perumahan.	World Bank (2013), Priyarsono (2017), Charan & Venkataraman (2017)
	38	Partisipasi dalam proses perencanaan kawasan	Pemerintah menyediakan media partisipasi warga dalam mendukung tata kelola kawasan perumahan.	Rid *et al*. (2017)
	39	Perijinan transaksi jual-beli perumahan	Perijinan mudah, ringkas dan cepat dan tanpa pungutan liar.	Buchori & Sawitri (2016), Rid *et al*., (2017)
	40	Program daur ulang sampah	Pemerintah menginisiasi program daur ulang sampah beserta tata kelolanya.	Talen (2014)
	41	Proaktif lembaga RT dan RW	Lembaga RT dan RW proaktif dalam menyosialisasikan program dan kegiatan pemerintah.	Kebaruan
	42	Lembaga RT dan RW memfasilitasi terbentuknya sosial media komunikasi inter dan intrawarga kawasan perumahan.	Terdapat sosial media (Whatsapp Group) inter dan intra warga kawasan perumahan.	Kebaruan
	43	Desain kegiatan yang dapat memperkuat	Desain kegiatan yang diinisiasi pemerintah seperti karang taruna, PKK,	Le *et al*. (2016)

e-ISBN: 978-602-450-211-9
p-ISBN: 978-602-450-210-2

	koneksi sosial antarwarga	gotong royong dll.	
44	Insentif *suburban farming* bagi kawasan perumahan	Pemerintah menyediakan insentif bagi warga dalam mengembangkan *suburban farming*.	Kebaruan
45	Sertifikasi *sustainable* kawasan perumahan (*residential area*)	Pemerintah perlu menyusun sertifikasi “sustainable residential area” bagi pengembang (*developer*) perumahan.	Rid *et al*. (2017)