PLANO MADANI
VOLUME 15 NOMOR 1 – APRIL 2026
© 2026 P ISSN 2301-878X - E ISSN 2541-2973

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI DEVELOPER DALAM MEMILIH LOKASI PERUMAHAN TERENCANA DI PESISIR KOTA BANDA ACEH

Amiratul Jannah Erhasy[1], **Deva Fosterharoldas Swasto**[2]
[1] Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada
[2] Universitas Gadjah Mada, Jln Grafika 2 Sekip Yogyakarta 55281
[1] Email : amiratuljannaherhasy@mail.ugm.ac.id

Diterima (received): 1 Januari 2025 *Disetujui (accepted): 10 Februari 2025*

ABSTRAK

Pembangunan perumahan di 155actor155 pesisir menunjukkan peningkatan yang signifikan dari waktu ke waktu. Salah satu jenis perumahan yang terbangun di 155actor155 pesisir 155actor perumahan terencana, di mana 54% dari total perumahan terencana di Kota Banda Aceh berada di 155actor155 pesisir. Temuan ini mengindikasikan preferensi pengembang untuk membangun di wilayah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi preferensi pengembang dalam menentukan 155actor perumahan terencana di 155actor155 pesisir Kota Banda Aceh. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan terdapat tujuh temuan lapangan yang menjadi 155actor-faktor preferensi developer dalam memilih 155actor perumahan terencana yaitu aspek 155actor, regulasi dan izin 155actor155unan, pasar 155actor155u, preferensi pasar (konsumen), 155actor 155actor155un dan kemitraan, aspek fisik dan infrastruktur dan mitigasi 155actor bencana. Faktor yang sangat berpengaruh atau paling sering muncul dalam wawancara 155actor aspek 155actor, potensi pasar dan preferensi pasar (konsumen) yang terkait dengan aspek ekonomi. Perkembangan kota yang mengarah ke 155actor155 pesisir membuka peluang bagi developer untuk membangun perumahan di daerah tersebut.

Kata Kunci : *Perumahan Terencana, Developer, Kota Banda Aceh*

A. PENDAHULUAN

Wilayah pesisir Kota Banda Aceh memiliki perkembangan pembangunan yang kompleks, terutama setelah peristiwa bencana tsunami pada 26 Desember 2004 silam. Bencana dengan gempa bermagnitudo 9,1 Skala Richter, mengakibatkan perubahan signifikan pada kondisi fisik dan sosial wilayah ini. Sekitar 48,86% dari total luas kota mengalami kerusakan berat, dengan kawasan pesisir utara menjadi wilayah yang paling terdampak (Al-Fath & Marsoyo, 2023). Sebagai bagian dari upaya pemulihan dan perencanaan, pemerintah Kota Banda Aceh melalui RTRW mengarahkan pembangunan kota ke wilayah selatan dan timur yang dinilai lebih aman dari risiko bencana. Namun, dalam praktiknya, pembangunan, khususnya perumahan, justru lebih banyak terjadi di wilayah pesisir utara yang memiliki kerentanan terhadap bencana.

Pembangunan perumahan di kawasan pesisir menunjukkan peningkatan yang signifikan dari waktu ke waktu. Penelitian yang dilakukan oleh Akbar dan Ma'rif (2014) mengungkapkan bahwa antara tahun 2005 hingga 2011, luas kawasan permukiman bertambah sebesar 601,60 hektar, dengan sebagian besar

pertambahan tersebut terjadi di kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Tren ini berlanjut sebagaimana temuan oleh Al-Fath dan Marsoyo (2023), yang menunjukkan bahwa luas kawasan permukiman di Banda Aceh mencapai 3.506,96 hektar pada tahun 2020, meningkat dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Selain itu, hasil penelitian Erhasy et al. (2022) mengungkapkan bahwa pada tahun 2021, salah satu jenis perumahan yang terbangun di kawasan pesisir adalah perumahan terencana, di mana 54% dari total perumahan terencana di Kota Banda Aceh berada di kawasan pesisir. Temuan ini mengindikasikan preferensi pengembang untuk membangun di wilayah tersebut.

Pilihan pengembang untuk membangun perumahan terencana di kawasan pesisir mencerminkan keputusan strategis yang didasarkan pada berbagai faktor. Menurut Lollyanti et al. (2017), terdapat tujuh indikator yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan, yaitu faktor lahan, faktor kebijakan, faktor sarana dan prasarana, faktor akses, faktor keamanan dan kenyamanan lingkungan, faktor biaya dan faktor pemasaran. Sedangkan, Menurut Putri et al. (2018), menyatakan beberapa 156actor yang mempengaruhi 156actor156unan perumahan yang dilakukan oleh *developer* di suatu Kawasan ialah 156actor kebijakan, 156actor kependudukan, 156actor keterbatasan lahan di pusat-pusat kota, 156actor keamanan, dan 156actor kemitraan.

Di samping itu, terdapat sejumlah kriteria penting yang perlu diperhatikan dalam menentukan lokasi perumahan sebelum memulai proses pembangunan. Kriteria ini mencakup dua aspek utama, yaitu fisik dan ekonomi. Aspek fisik mencakup kondisi lahan yang akan digunakan sebagai kawasan perumahan serta potensi dampak negatif yang mungkin timbul akibat pemilihan lokasi tersebut. Sedangkan aspek ekonomi berfokus pada sudut pandang pengembang perumahan sebagai pelaku swasta yang bekerja sama dengan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan hunian. Pertimbangan dalam aspek ini meliputi biaya pembangunan dan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Selain itu, aspek lain yang juga penting adalah segmen pasar, yang mengacu pada analisis terhadap kondisi masyarakat sebagai target konsumen dari perspektif pengembang (Aurelia & Sunarti, 2009).

Dalam aspek regulasi, pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini menjadi wujud tanggung jawab pemerintah dalam menjamin hak setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal yang memadai. Selain itu, kebutuhan akan perumahan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan laju urbanisasi yang terus bertambah. Kota Banda Aceh, sebagai salah satu tujuan utama migrasi di Provinsi Aceh, mencatat jumlah penduduk pendatang sebanyak 99.060 jiwa pada tahun 2020, menjadikannya yang tertinggi dibandingkan kabupaten/kota lain di provinsi tersebut (BPS, 2020). Kondisi ini menjadikan sektor perumahan semakin berkembang pesat, dengan banyak pengembang berlomba untuk berinvestasi di wilayah ini, menawarkan berbagai jenis hunian mulai dari perumahan komersial hingga program perumahan bersubsidi (Hisyam et al., 2023).

Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menggali preferensi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan terencana di kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Fokus utama diarahkan pada eksplorasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pengembang berdasarkan tema temuan yang didapatkan dari hasil observasi lapangan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah dan developer dalam memilih lokasi perumahan terencana dan dapat memberikan rekomendasi yang mendukung perencanaan pembangunan perumahan yang lebih aman dan berkelanjutan, serta memberikan kontribusi bagi kebijakan tata ruang di masa mendatang.

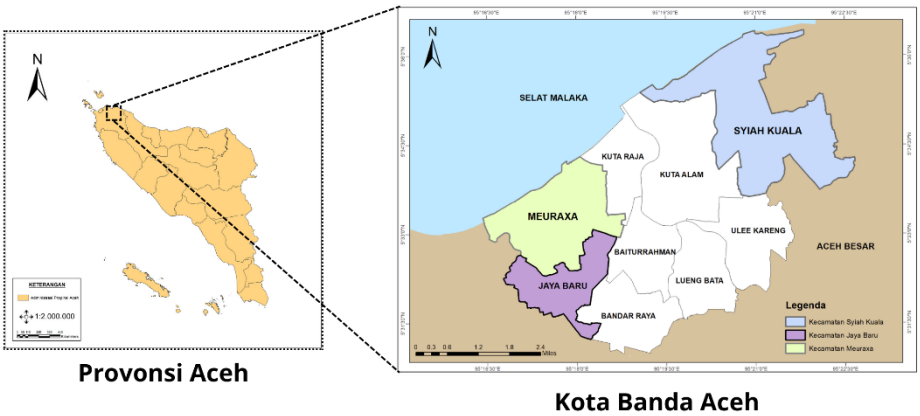
B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk mengeksplorasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi developer dalam memilih lokasi perumahan. Pendekatan ini bertujuan untuk mendeskripsikan faktor-faktor tersebut berdasarkan data yang diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen. Menurut I Made Winarta (2006), metode analisis deskriptif kualitatif melibatkan proses menganalisis, mendeskripsikan, dan merangkum berbagai keadaan berdasarkan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara atau observasi langsung di lapangan terkait permasalahan yang sedang dikaji.

Proses interpretasi dan analisis data dilakukan secara sistematis melalui tahapan berikut. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*), catatan lapangan, dan dokumentasi. Analisis data diawali dengan mengidentifikasi unit informasi awal yang diperoleh dari hasil wawancara. Unit informasi ini kemudian dikelompokkan ke dalam tema-tema yang sesuai, yang merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi developer dalam memilih lokasi perumahan terencana. Dengan pendekatan ini, penelitian berfokus pada penggambaran langsung dari data yang relevan untuk menjelaskan fenomena yang dikaji.

Unit amatan dalam penelitian ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang (developer) dalam memilih lokasi perumahan terencana di kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Sementara itu, unit analisis dalam penelitian ini adalah para pengembang (developer). Pemilihan sampel dilakukan menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu dengan memilih empat partisipan developer yang telah membangun kompleks perumahan di salah satu dari tiga kecamatan yang menjadi lokus penelitian, yaitu Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Jaya Baru, dan Kecamatan Syiah Kuala.

Lokasi penelitian ini berada di Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan fokus pada kawasan perumahan terencana yang berlokasi di sekitar wilayah pesisir. Secara spesifik, penelitian dilakukan di tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Jaya Baru, dan Kecamatan Syiah Kuala, yang berdekatan dengan kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada tingginya konsentrasi perumahan terencana di wilayah tersebut, yang merupakan area rawan bencana sekaligus salah satu kawasan yang terdampak berat oleh tsunami pada tahun 2004.

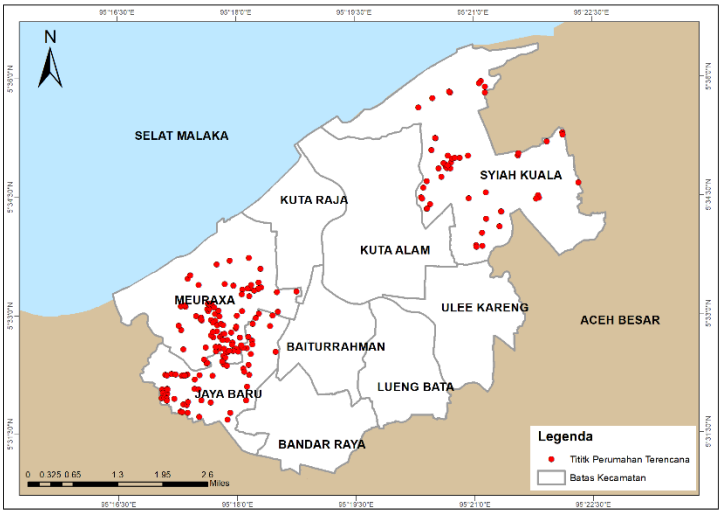


Gambar 1. Lokasi Penelitian
Sumber: Peneliti (2024)

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sebaran Perumahan Terencana pada Lokasi Penelitian

Berdasarkan hasil analisis spasial terbaru, diketahui bahwa sebaran perumahan terencana di Kota Banda Aceh saat ini telah mencapai 317 titik yang tersebar di 9 kecamatan, dan berjumlah 180 titik perumahan di tiga kecamatan sekitar pesisir yaitu 81 titik perumahan di Kecamatan Meuraxa, 55 titik perumahan di Kecamatan Jaya Baru dan 44 titik perumahan di Kecamatan Syiah Kuala.



Gambar 2. Sebaran Perumahan Terencana di Lokasi Penelitian
Sumber: Hasil Analisis (2024)

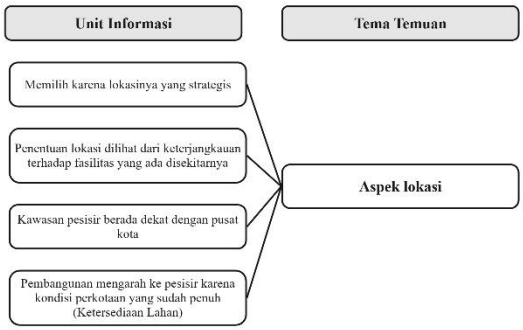
2. Tema-Tema Temuan Penelitian

a) Aspek Lokasi

Hasil wawancara dengan developer dari PT. A menjelaskan *"Daerah pesisir kita memang dekat sama pusat kota, jadi peminatnya lumayan banyak."* Pendapat

ini diperkuat oleh pernyataan dari developer PT. MM: *"Iya, kedekatan dengan berbagai fasilitas umum yang telah tersedia, jarak ke pusat kota menjadi pertimbangan untuk lokasi pembangunan itu ya."* Dengan perkembangan kota yang terus mengarah ke kawasan pesisir, kawasan ini semakin diminati oleh para developer.

Aspek lokasi memegang peran penting dalam keputusan developer memilih kawasan pesisir sebagai lokasi pembangunan perumahan terencana. Kedekatan dengan pusat kota, aksesibilitas yang baik, serta keberadaan fasilitas umum menjadi faktor utama yang menarik bagi pengembang (developer), meskipun kawasan ini memiliki risiko bencana. Selain menawarkan prospek ekonomi yang menjanjikan, kawasan pesisir dipandang strategis untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Namun, pengembangan kawasan ini tetap perlu memperhatikan mitigasi risiko bencana dan keberlanjutan lingkungan.

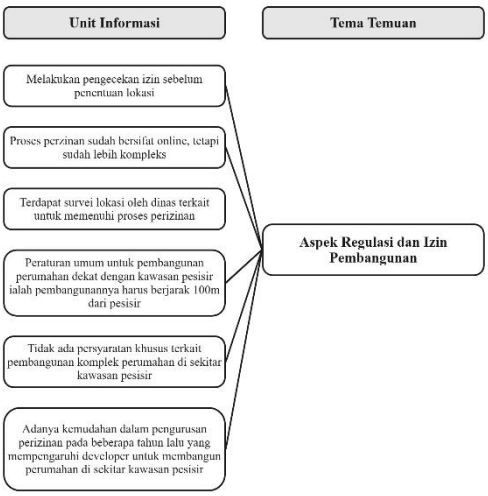


Gambar 3. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Aspek Lokasi
Sumber: Hasil Analisis (2024)

b) Aspek Regulasi dan Izin Pembangunan

Hasil wawancara bersama dengan developer dari PT. A menyatakan, *"Kami selalu memastikan izin keluar lebih dulu sebelum mulai pembangunan. Kalau izinnya belum keluar, kami gak berani juga ngelanjutin proyeknya".* Namun, *"Yang sedikit menghambat itu di izinnya, beda dari tahun sebelum 2023. Sekarang, walaupun sudah online, persetujuan semua harus dari pusat. Dulu, hanya perlu mengurus rekomendasi ke PU saja, tetapi sekarang harus ke beberapa dinas terkait, seperti lingkungan hidup, DPMPTSP, dan dinas-dinas lainnya. Pengecekan lapangan juga langsung disurvei oleh pemerintah, misalnya pengecekan lebar jalan yang harus sesuai"* (Wawancara dengan PT. SI, 2024).

Regulasi dan proses perizinan yang kompleks mencerminkan upaya pemerintah dalam memastikan pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan aman. Sistem perizinan yang melibatkan banyak dokumen dan pihak bertujuan untuk mengurangi potensi masalah lingkungan dan hukum di masa depan. Meskipun telah ada aturan mengenai jarak aman dan aspek teknis lainnya, regulasi khusus terkait mitigasi bencana, seperti bangunan tahan gempa dan pondasi anti-tsunami, masih sangat diperlukan untuk meningkatkan perlindungan kawasan perumahan di pesisir yang rentan terhadap risiko bencana.

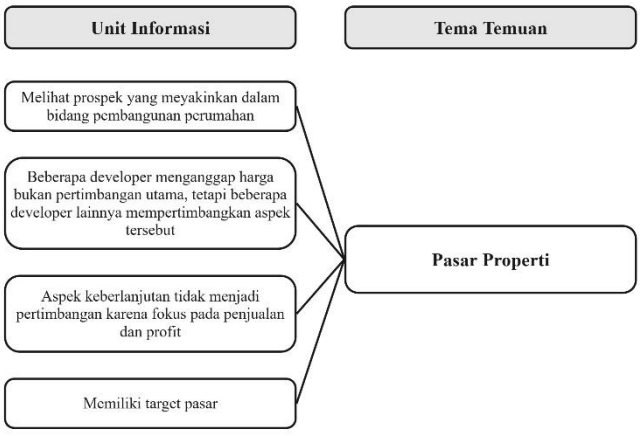


Gambar 4. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Aspek Regulasi dan Izin Pembangunan
Sumber: Hasil Analisis (2024)

c) Pasar Properti

Hasil wawancara bersama developer dari PT. SI menjelaskan, *"Yang menjadi dasar pertimbangan itu minat konsumen (permintaan pasar) yang berdasarkan harga. Yang pertama mengikuti prinsip pembangunan dan minat pasar."* Selain itu, PT. MM juga menyampaikan, *"Kalau menurut saya sih karena lahannya itu relatif lebih murah dan izinnya juga keluar, karena harga mempengaruhi pasar."*

Pasar properti di kawasan pesisir menarik perhatian developer karena minat konsumen, target pasar yang spesifik, dan harga tanah yang relatif terjangkau. Meskipun profitabilitas menjadi prioritas utama, kurangnya perhatian terhadap risiko bencana menunjukkan perlunya regulasi yang lebih ketat dan kesadaran akan pentingnya perumahan yang aman dan berkelanjutan. Kolaborasi antara pemerintah dan developer diperlukan untuk meningkatkan kualitas pembangunan di kawasan pesisir.

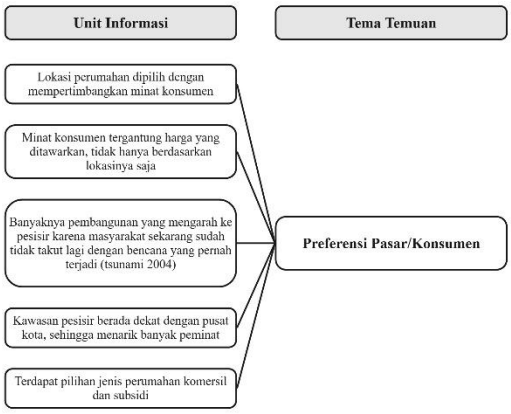


Gambar 5. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Pasar Properti
Sumber: Hasil Analisis (2024)

d) Preferensi Pasar (Konsumen)

Hasil wawancara bersama developer dari PT. SI menjelaskan, *"Tergantung pembelinya, beberapa tahun sebelumnya orang tidak mau di dekat kawasan pesisir karena alasan takut tsunami, tetapi sekarang pembeli sudah tidak takut lagi"*. Selain itu, developer PT. A menyebutkan, *"Harga juga jadi pertimbangan. Misal harganya lebih murah, kita biasanya buat untuk perumahan subsidi. Yang penting yang dilihat ya itu bisa dijual"*.

Preferensi konsumen dalam memilih perumahan di kawasan pesisir dipengaruhi oleh harga, jenis hunian, dan kedekatan dengan fasilitas umum. Pasca-tsunami 2004, kawasan pesisir menjadi lebih diminati karena menawarkan hunian yang strategis dengan harga bersaing, baik subsidi maupun komersial. Perumahan subsidi cenderung lebih diminati masyarakat Banda Aceh karena lebih terjangkau, sementara perumahan komersial menghadapi tantangan dalam penjualannya.

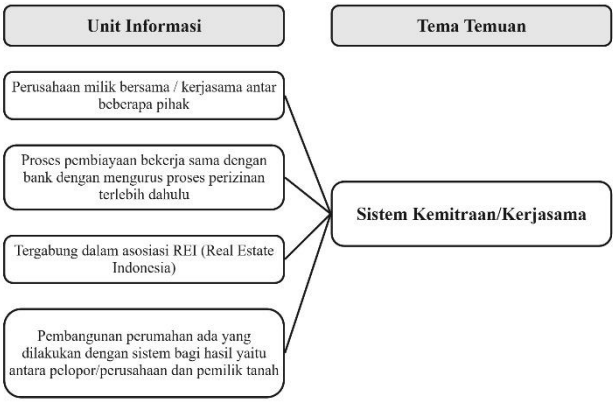


Gambar 6. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Preferensi Pasar (Konsumen)
Sumber: Hasil Analisis (2024)

e) Sistem Kemitraan dan Kerjasama

Hasil wawancara bersama developer dari PT. CC menyampaikan, *"Kami kerja sama dengan pemilik tanah melalui sistem bagi hasil 60:40 karena untung dan kami juga bisa menjalankan proyek tanpa harus mengeluarkan biaya yang besar di awal"*. Developer PT. SI menambahkan, *"Izin itu juga harus diurus karena bisa mendapatkan pinjaman dari bank."*

Sistem kemitraan dan kerjasama yang melibatkan berbagai pihak, seperti perusahaan bersama, pemilik tanah, bank, dan asosiasi industri, memainkan peran penting dalam kesuksesan proyek perumahan. Kolaborasi ini membantu mengurangi biaya awal, mengatasi tantangan finansial, dan operasional. Mekanisme bagi hasil dengan pemilik tanah, pembiayaan bank, serta keanggotaan dalam asosiasi seperti REI Aceh memungkinkan developer mengoptimalkan sumber daya, memperluas jaringan, dan meningkatkan daya saing.

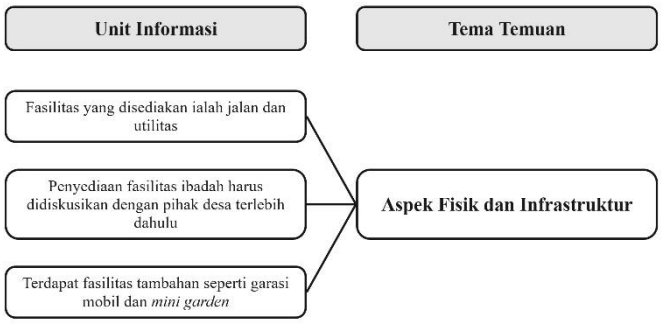


Gambar 7. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Sistem Kemitraan dan Kerjasama
Sumber: Hasil Analisis (2024)

f) Aspek Fisik dan Infrastruktur

Hasil wawancara dengan developer dari PT. CC menyampaikan, *"Untuk fasilitas kita ada garasi mobil, PDAM, listrik, pagar belakang, sama fasilitas pada umumnya lah ya".* Salah satu developer juga menyampaikan *"Kalau untuk mushola tergantung gampong, misal kita bangun komplek perumahan 100 unit rumah tapi kalau gak ada izin dari gampong, gak bisa dibangun".*

Aspek fisik dan infrastruktur dalam pengembangan perumahan mencakup lebih dari sekadar penyediaan fasilitas teknis. Selain menyediakan infrastruktur dasar seperti jalan, listrik, dan air bersih, developer juga berupaya menambahkan nilai melalui fasilitas tambahan seperti garasi mobil dan taman kecil. Untuk fasilitas seperti mushola, persetujuan dari pihak gampong diperlukan agar tidak menimbulkan konflik dengan masyarakat sekitar dan menjaga hubungan harmonis antara penghuni perumahan dan warga lokal. Dengan memperhatikan kebutuhan penghuni dan lingkungan, pembangunan perumahan dapat menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan seimbang.

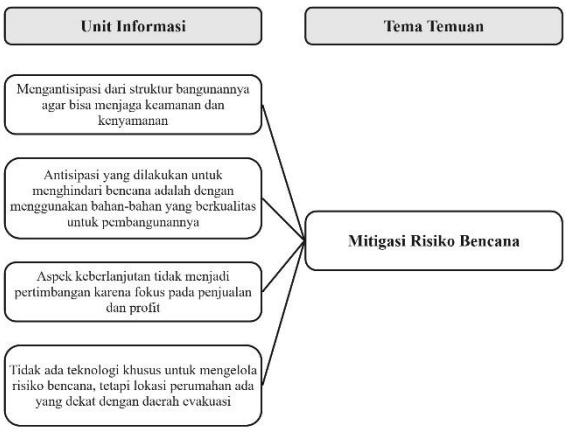


Gambar 8. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan Aspek Fisik dan Infrastruktur
Sumber: Hasil Analisis (2024)

g) Mitigasi Risiko Bencana

Dalam hal infrastruktur pendukung mitigasi bencana, tidak ada tambahan khusus dari pihak developer. Infrastruktur seperti *escape building*, jalur evakuasi, sistem peringatan dini (EWS), dan teknologi khusus sepenuhnya bergantung pada penyediaan dari pemerintah. Hasil wawancara menunjukkan bahwa, *"Kalau kami dari pertama bangun sampai sekarang selalu menjaga kualitas, terutama dari bahan-bahan bangunan yang dipakai. Itu juga bisa jadi salah satu antisipasi karena perumahannya berdekatan dengan area pesisir dan mengingat Banda Aceh juga sering gempa, jadi kualitas bangunan menjadi hal utama bagi kami,"* (Wawancara dengan PT. SI, 2024).

Tidak ditemukan teknologi khusus yang diterapkan dalam pengembangan perumahan terencana di sekitar kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya persyaratan mitigasi bencana dalam pembangunan perumahan di kawasan tersebut. Developer hanya fokus pada kualitas konstruksi, seperti penggunaan bahan bangunan berkualitas dan memastikan kekokohan struktur serta pondasi rumah. Akibatnya, aspek keberlanjutan, termasuk mitigasi bencana, tidak menjadi prioritas utama, karena developer lebih memfokuskan perhatian pada penjualan dan keuntungan.



Gambar 9. Skema Unit Informasi yang Membentuk Tema Temuan
Aspek Fisik dan Infrastruktur
Sumber: Hasil Analisis (2024)

Tema-tema temuan diatas merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi developer dalam memilih lokasi perumahan terencana di sekitar kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Secara keseluruhan terdapat tujuh faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi developer yaitu aspek lokasi, regulasi dan izin pembangunan, pasar properti, preferensi pasar (konsumen), sistem kerjasama dan kemitraan, aspek fisik dan infrastruktur dan mitigasi risiko bencana. Namun, preferensi developer dalam memilih lokasi pembangunan perumahan terencana tidak muncul begitu saja. Faktor yang sangat berpengaruh atau paling sering muncul dalam wawancara adalah aspek lokasi, potensi pasar dan preferensi pasar (konsumen) yang terkait dengan aspek ekonomi.

Hasil penelitian ini sejalan dengan teori Lollyanti et al. (2017), yang mengidentifikasi tujuh indikator yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan, yaitu faktor lahan, kebijakan, sarana dan prasarana, akses, keamanan dan kenyamanan lingkungan, biaya, serta pemasaran. Didukung juga dengan teori Putri et al. (2018), yang menyatakan beberapa faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh *developer* di suatu Kawasan ialah faktor kebijakan, faktor kependudukan, faktor keterbatasan lahan di pusat-pusat kota, faktor keamanan, dan faktor kemitraan.

Teori tersebut relevan dengan temuan penelitian ini, di mana para developer memiliki pertimbangan yang sama dalam menentukan lokasi perumahan terencana, yang didukung oleh faktor struktural dan non-struktural. Faktor struktural meliputi aspek lokasi, seperti kondisi lahan, aksesibilitas, dan infrastruktur. Sementara itu, faktor non-struktural mencakup regulasi dan izin pembangunan, sistem kerja sama dan kemitraan, potensi pasar, serta preferensi pasar (konsumen).

Perkembangan kota mendorong developer memilih kawasan pesisir sebagai lokasi pembangunan perumahan terencana. Perbaikan infrastruktur dan fasilitas publik membuat kawasan ini lebih layak huni dan menarik perhatian developer. Kawasan pesisir yang sebelumnya kurang diminati kini menjadi potensial seiring dengan transformasi sosial, ekonomi, dan fisik yang terjadi. Meskipun demikian, saat ini belum ada persyaratan khusus terkait mitigasi bencana, sehingga risiko bencana seperti gempa dan tsunami masih menjadi tantangan yang perlu diatasi dalam kebijakan perencanaan pembangunan, demi menjaga keberlanjutan dan keselamatan penghuni di masa depan. Oleh karena itu, diperlukan campur tangan pemerintah dalam bentuk regulasi khusus yang mencakup mitigasi bencana serta perencanaan pembangunan perumahan di kawasan pesisir. Selain itu, penyediaan infrastruktur yang memadai dan mampu menunjang keselamatan masyarakat jika terjadi bencana juga harus menjadi prioritas untuk memastikan kawasan pesisir tetap menjadi tempat tinggal yang aman dan layak huni.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil temuan, terdapat 317 titik perumahan yang tersebar di **9** kecamatan di Kota Banda Aceh, dengan 180 titik berada di kawasan pesisir, yaitu Kecamatan Meuraxa, Kecamatan Jaya Baru, dan Kecamatan Syiah Kuala. Penelitian ini mengidentifikasi tujuh faktor yang mempengaruhi preferensi developer dalam memilih lokasi perumahan terencana di kawasan pesisir, yaitu aspek lokasi, regulasi dan izin pembangunan, pasar properti, preferensi pasar (konsumen), sistem kerjasama dan kemitraan, aspek fisik dan infrastruktur, serta mitigasi risiko bencana.

Aspek lokasi menjadi daya tarik utama dengan mempertimbangkan kedekatan dengan pusat kota, aksesibilitas yang baik, dan keberadaan fasilitas umum. Regulasi dan perizinan merupakan langkah awal yang harus diselesaikan sebelum pembangunan dimulai. Pasar properti di kawasan pesisir menarik karena tingginya minat konsumen, target pasar spesifik, dan harga tanah yang terjangkau. Preferensi pasar juga menjadi acuan developer, meliputi faktor harga rumah, jenis hunian, dan akses ke fasilitas umum. Sistem kerjasama dan kemitraan membantu developer

mengurangi beban biaya awal, menghadapi tantangan finansial, dan meningkatkan daya saing. Selain itu, aspek fisik dan infrastruktur, seperti penyediaan jalan, listrik, dan air bersih, menjadi prioritas utama untuk menciptakan perumahan yang nyaman dan layak huni.

Namun, mitigasi risiko bencana belum menjadi perhatian utama developer, sehingga infrastruktur penunjang seperti jalur evakuasi masih bergantung pada pemerintah. Perkembangan kota yang mengarah ke kawasan pesisir membuka peluang besar bagi pembangunan perumahan, tetapi kontrol dari pemerintah sangat diperlukan untuk memastikan perumahan di kawasan pesisir aman, layak huni, dan mampu memberikan perlindungan maksimal terhadap risiko bencana di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Fath, R., & Marsoyo, A. (2023). Perkembangan kota banda Aceh pasca bencana tsunami 2004. Jurnal Teknosains, 12(2), 164-176.

Akbar, A., & Ma'rif, S. (2014). Arah perkembangan kawasan perumahan pasca bencana tsunami di Kota Banda Aceh. Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota), 3(2), 274-284.

Aurelia, R., & Sunarti, S. (2009). Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembang Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Semarang Bagian Atas (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).

Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh. (2020). Kota Banda Aceh Dalam Angka 2020. Banda Aceh.

Erhasy, A. J., Zainuddin, Z., & Aulia, F. (2023). Pola Sebaran Perumahan Terencana di Kota Banda Aceh. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Arsitektur dan Perencanaan, 7(1), 7-15.

Hisyam, M., Zainuddin, Z., & Rizkiya, P. (2023). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Developer Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Terencana Di Kecamatan Meuraxa Banda Aceh. Jurnal Serambi Engineering, 8(2).

I Made Winartha, (2006), Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi, Yogyakarta: C.V. Andi Offset, hlm. 155.

Lollyanti, V., Normelani, E., & Adyatma, S. (2017). Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. JPG (Jurnal Pendidikan Geografi), 4(1).

Pemerintah Kota Banda Aceh. (2018). Qanun No. 2 Tahun 2018 Tentang RTRW Kota Banda Tahun 2009-2029. Aceh.

Putri, D. K. R., Mukaromah, H., & Rahayu, P. (2018). Preferensi Pemilik Unit Perumahan Formal dalam Menentukan Pemilihan Lokasi Bermukim di Sekitar Kawasan Industri Kragilan, Kabupaten Serang. Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman, 5(1), 104-117.

Undang-Undang Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Jakarta.