

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Urbanisasi merupakan suatu fenomena yang lumrah terjadi di negara-negara berkembang, salah satunya di negara Indonesia. Di Indonesia, fenomena urbanisasi terjadi hampir di seluruh kota-kota besar. Menurut Worldbank (2015), laju pertumbuhan lahan perkotaan di Indonesia tiap tahunnya sebesar 1,1%, yang menempatkan Indonesia sebagai negara dengan laju pertumbuhan lahan perkotaan tertinggi kedua di Asia setelah negara Tiongkok. Tingginya laju pertumbuhan lahan perkotaan di Indonesia, merupakan indikasi awal tingginya laju urbanisasi di Indonesia. Salah satu fenomena urbanisasi yang terjadi di Indonesia ialah di kawasan *Greater Jakarta* atau yang dikenal dengan sebutan Jabodetabek. Jabodetabek merupakan sebutan kawasan perkotaan yang terbentuk akibat dari perkembangan kawasan perkotaan DKI Jakarta. Sebagai kawasan perkotaan, kawasan Jabodetabek merupakan salah satu daerah yang mengalami pembangunan dan pengembangan lahan paling masif di Indonesia (Winarso & Firman, 2002). Pembangunan di kawasan perkotaan, mendorong adanya peningkatan jumlah penduduk pada kawasan perkotaan Jabodetabek, karena pada dasarnya tingkat pembangunan suatu negara yang tinggi selaras dengan bertambah besarnya proporsi penduduk yang berada di kawasan perkotaan (Pontoh & Iwan Kustiawan, 2008).

Perkotaan Cibinong Raya merupakan kawasan perkotaan yang berlokasi di Kabupaten Bogor. Memiliki keunggulan lokasi yang cukup strategis dimana terletak 60 km di sisi selatan ibukota Indonesia, DKI Jakarta, menjadikan Perkotaan Cibinong Raya menjadi salah satu kawasan yang mengalami imbas urbanisasi dari kota induk, DKI Jakarta. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Bogor, Perkotaan Cibinong Raya termasuk ke dalam orde I Kabupaten Bogor dimana memiliki aksesibilitas tinggi terhadap Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Jakarta Bogor Depok Tangerang Bekasi Puncak dan Cianjur atau yang dikenal sebagai Jabodetabekpunjur. Kemudahan dan tingkat aksesibilitas yang tinggi dari dan menuju kawasan Perkotaan Cibinong raya mendorong penduduk yang bertempat tinggal diluar kawasan Perkotaan Cibinong Raya tertarik untuk tinggal dan menetap di kawasan Perkotaan Cibinong Raya. Sebagai akibat dari perpindahan penduduk tersebut, jumlah penduduk Perkotaan Cibinong raya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hingga tahun 2016, BPS Kabupaten Bogor mencatat Peningkatan jumlah penduduk Cibinong sebesar 16,73% dalam kurun waktu tahun 2013 – 2016.

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, permintaan akan kebutuhan lahan juga mengalami peningkatan. Namun, ketersediaan lahan di kawasan Perkotaan Cibinong Raya luasannya semakin terbatas seiring berkembangnya kawasan perkotaan Cibinong Raya itu sendiri dengan beroperasinya berbagai perkantoran, pusat perdagangan dan jasa maupun hunian tempat tinggal. Hingga saat ini, berdasarkan data yang dihimpun dari Bappeda Kabupaten Bogor, luas lahan non terbangun yang tersisa di Perkotaan Cibinong Raya luasnya hanya menyisakan 26,16% dari luas total wilayah administrasi Perkotaan Cibinong Raya (Bappeda Kabupaten Bogor, 2016). Fenomena ini, lumrah terjadi di perkotaan. Hal ini dikarenakan lahan merupakan kebutuhan mutlak manusia dan mempunyai sifat yang unik apabila dibandingkan dengan aspek-aspek lain yang dibutuhkan untuk kehidupan manusia (Sadyohutomo, 2008). Ketersediaan lahan yang semakin terbatas ini, mendorong untuk dilakukan pengoptimalisasian penggunaan lahan tersebut agar lahan tersebut dapat memberikan nilai maksimal dalam penggunaannya.

Pada tahun 2008, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor menerbitkan Perda no 19 Tahun 2008 tentang Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor dimana salah satunya mengatur mengenai pengembangan properti untuk hunian tempat tinggal di kawasan Perkotaan Cibinong yang diarahkan kepada jenis bangunan vertikal. Atas dasar peraturan tersebut, sejak tahun 2014 Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor sudah tidak mengeluarkan izin pengembangan kawasan untuk perumahan atau yang dikenal sebagai rumah tapak. Sehingga ke depannya, dalam memenuhi kebutuhan hunian di Perkotaan Cibinong Raya, akan dikembangkan hunian-hunian vertikal yang dapat memiliki kapasitas tampung yang besar dengan mengkonsumsi lahan yang seminimal mungkin. Penerapan peraturan ini merupakan sebagai perwujudan optimalisasi lahan di Cibinong Raya dan sebagai bentuk pencegahan terhadap perkembangan kawasan secara sporadis.

Adanya fenomena dan paradigma baru dalam penyediaan hunian di Perkotaan Cibinong Raya saat ini, menjadi suatu hal yang menarik untuk dijadikan sebuah penelitian mengenai pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya. Penelitian yang akan dilakukan berkaitan dengan pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen berdasarkan persepsi para ahli ini merupakan penunjang dan pendukung serta bagian dari penelitian bersama dengan tema besar pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti hunian tempat tinggal.

1.2 Masalah Penelitian

Perkotaan Cibinong Raya, merupakan salah satu wilayah yang mengalami dampak ekspansi dari perkotaan DKI. Jakarta. Lokasinya yang cukup strategis, 60 km di sisi selatan ibukota, memiliki aksesibilitas yang cukup mudah dan beragam seperti ketersediaan jaringan kereta commuterline Jabodetabek, akses Tol Jagorawi, Terminal bis antar kota, rencana pengembangan jaringan jalan Tol JORR III serta rencana pengembangan jaringan kereta commuterline relasi Parung

Panjang dan relasi Bekasi Timur, yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) BWP Cibinong. Selain kemudahan aksesibilitas, harga lahan di Perkotaan Cibinong Raya juga relatif lebih murah dibandingkan dengan pusat perkotaan DKI Jakarta, menjadi daya tarik tersendiri bagi pemerintah maupun investor dalam mengembangkan kawasan hunian di Cibinong Raya. Pertumbuhan pengembangan properti hunian yang masif terjadi saat ini, dapat berpotensi menyebabkan pertumbuhan perkotaan yang sporadis, tidak terkendali, serta mengurangi nilai optimum dari sebuah lahan perkotaan yang jumlahnya semakin terbatas. Sebagai langkahantisipasi kemungkinan dampak buruk tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor menerbitkan Perda no 19 Tahun 2008 tentang RTRW Kabupaten Bogor yang didalamnya berisikan pembatasan pengembangan hunian horisontal dan mengarahkan pengembangan hunian tempat tinggal kepada bangunan vertikal di Cibinong Raya. Pembatasan pengembangan hunian tersebut semata-mata agar luas lahan yang tersisa dapat dimanfaatkan secara optimal. Berdasarkan fenomena dan permasalahan yang terjadi di Cibinong Raya, maka timbul menjadi sebuah pertanyaan penelitian yaitu ***“Dimana Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen di Perkotaan Cibinong Raya?”***

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lokasi-lokasi terbaik lahan non-terbangun untuk pengembangan properti apartemen di perkotaan Cibinong Raya. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi arahan bagi pihak pemerintah maupun pihak pengembang properti dalam perencanaan dan penyediaan hunian apartemen yang memiliki nilai lahan paling optimum. Adapun untuk mencapai tujuan tersebut terdapat beberapa sasaran yang harus dicapai, yaitu :

1. Mengidentifikasi kriteria lahan sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen
2. Mengidentifikasi kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen
3. Analisis lokasi alternatif pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya menggunakan metode *weighted overlay*
4. Analisis lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya menggunakan metode AHP
5. Merumuskan hasil dan temuan penelitian

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, pemerintah Kabupaten Bogor dalam penyusunan arahan pemanfaatan ruang, bagi pengembang properti apartemen, serta bagi masyarakat dalam memilih unit hunian apartemen.

- a. Pemerintah Kabupaten Bogor, sebagai bahan rumusan dan arahan dalam penentuan kebijakan terkait pemanfaatan lahan untuk pengembangan hunian apartemen di perkotaan

Cibinong Raya guna menjawab tantangan akan keterbatasan lahan serta memenuhi kebutuhan hunian yang semakin meningkat.

- b. Pengembang properti, sebagai rujukan bagi pengembang properti dalam perencanaan, pembangunan dan analisis lokasi yang memiliki nilai terbaik untuk dikembangkan sebagai lokasi apartemen.
- c. Akademisi, sebagai bahan rujukan dan *lesson learned* terkait fenomena-fenomena yang terjadi dalam bidang properti khususnya pada pemilihan lokasi pengembangan properti apartemen.
- d. Masyarakat, sebagai masukan bagi masyarakat khususnya masyarakat yang sedang mencari properti apartemen untuk memilih produk properti apartemen yang memiliki lokasi terbaik.

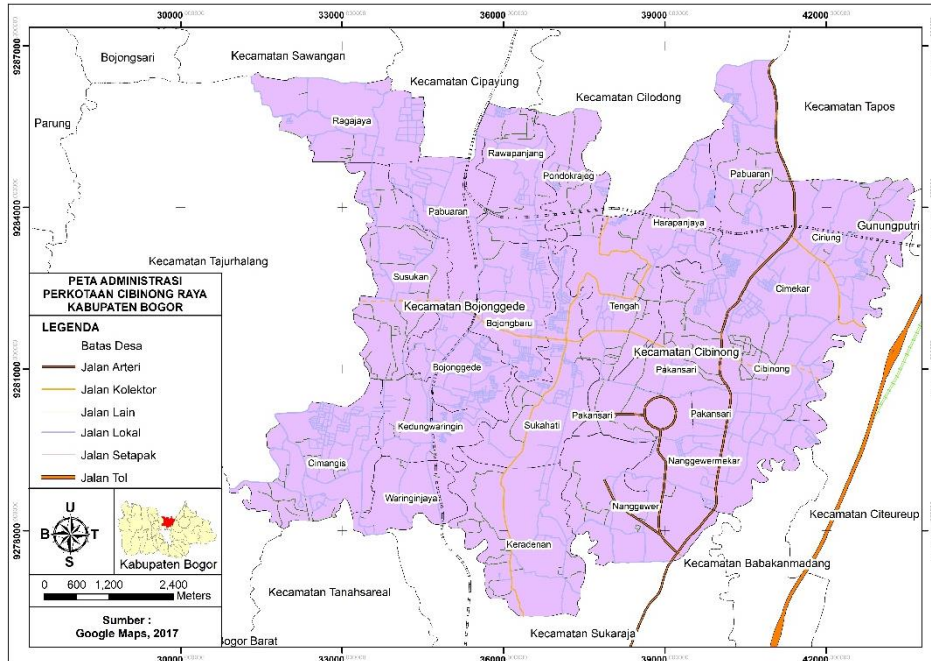
1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini mencakup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi. Berikut ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi penelitian :

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam kegiatan penelitian ini meliputi kawasan perkotaan Cibinong Raya, Kabupaten Bogor yang terdiri dari Kecamatan Cibinong dan Kecamatan Bojonggede. Lokasi penelitian memiliki luas sebesar 73,36 km² yang terdiri dari 21 desa/kelurahan (BPS Kabupaten Bogor, 2016). Batas administrasi perkotaan Cibinong Raya adalah :

Sebelah Utara	: Kecamatan Cilodong dan Kecamatan Cipayung Kota Depok
Sebelah Selatan	: Kecamatan Babakanmadang dan Kecamatan Kemang
Sebelah Barat	: Kecamatan Tajurhalang
Sebelah Timur	: Kecamatan Citeureup dan Kecamatan Gunung Putri



Sumber : Bappeda Kabupaten Bogor, 2017 (Olah Data)

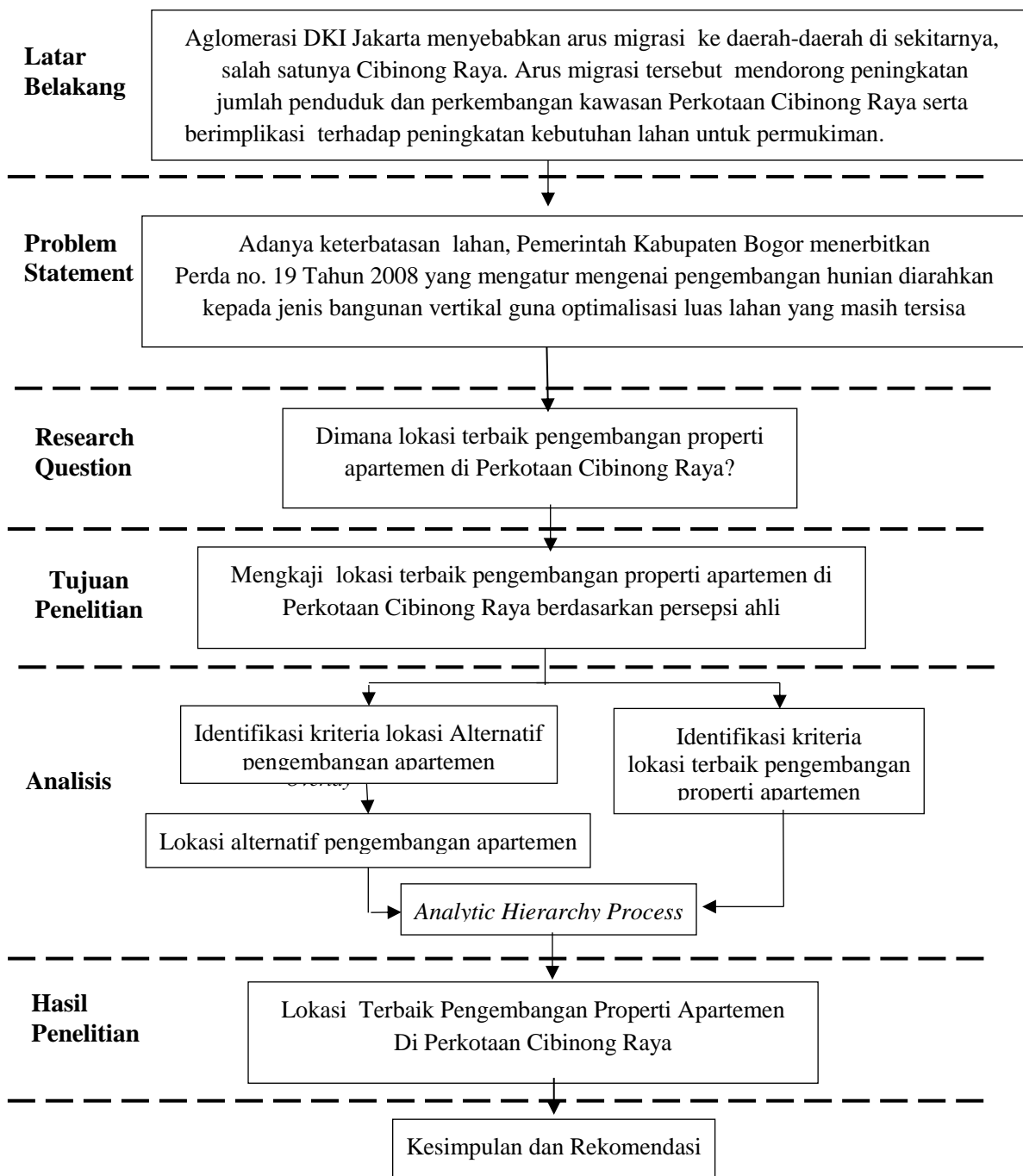
Gambar 1. 1
Peta Administrasi Cibinong Raya

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini berfokus pada kajian faktor-faktor penentu dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan hunian apartemen di kawasan perkotaan Cibinong Raya berdasarkan persepsi para ahli. Adapun pembahasannya akan dibatasi dalam beberapa hal sebagai berikut :

- Kajian kriteria-kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Pada kajian ini, kriteria-kriteria yang dikaji ialah guna lahan, peruntukan kawasan, serta waktu tempuh pencapaian ke pusat kota.
- Kajian kriteria-kriteria dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen. Pada kajian ini, kriteria-kriteria yang dikaji ialah kriteria fisik, kriteria legalitas maupun kriteria ekonomi dari suatu lokasi yang akan dikembangkan menjadi lokasi properti apartemen
- Pembobotan terhadap beberapa alternatif lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya
- Pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Cibinong Raya berdasarkan persepsi para ahli

1.6 Kerangka Pikir



Sumber : Analisis Penyusun, 2017

Gambar 1. 2
Kerangka Pikir Penelitian

1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu metode yang digunakan untuk memperoleh data secara ilmiah guna mencapai tujuan tertentu (Sugiyono, 2014). Penelitian ini bertujuan untuk pemilihan lokasi terbaik pengembangan apartemen di Perkotaan Cibinong Raya menurut persepsi dari para ahli, sehingga metode yang digunakan pada penelitian ini ialah metode kuantitatif. Menurut Sugiyono (2014), metode kuantitatif merupakan sebuah metode yang didasari oleh filsafat postifisme yang bertujuan untuk mengkaji suatu populasi atau sampel tertentu dengan menggunakan serangkaian instrumen penelitian dalam pengumpulan data, serta data yang dihasilkan dari analisis berupa data kuantitatif atau data statistik. Pada penelitian ini, pendekatan metode kuantitatif digunakan untuk pemilihan keputusan berdasarkan persepsi para ahli dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan apartemen di Perkotaan Cibinong Raya.

1.8 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data terdiri dari teknik pengumpulan data, kebutuhan data, teknik analisis serta teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini.

1.8.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan salah satu tahapan penting dalam sebuah kegiatan penelitian. Pengumpulan data dengan teknik yang tepat, akan menghasilkan sebuah informasi yang berguna dalam kegiatan penelitian. Berdasarkan sumbernya, teknik pengumpulan data terbagi menjadi dua jenis yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder.

A. Teknik Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara langsung dari narasumber maupun dari hasil survey lapangan yang dilakukan oleh peneliti. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara :

1. Observasi

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi merupakan kegiatan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap fenomena atau kondisi yang ditemui di lapangan (Margono,1997:158). Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi secara terstruktur dimana observasi yang dilakukan terkait kondisi lahan meliputi fisik lahan, harga lahan dan lokasi lahan, sarana dan prasarana, serta aksesibilitas yang terdapat di Cibinong Raya. Teknik pengumpulan data observasi ini juga digunakan sebagai *cross-check* dari data-data sekunder yang didapatkan dari telaah dokumen yang dilakukan sebelumnya.

2. Kuesioner

Teknik pengumpulan data kuesioner merupakan serangkaian kegiatan pengumpulan data dengan cara menyiapkan daftar pertanyaan atau pernyataan tertulis yang berkaitan dengan bidang yang akan diteliti dengan mengacu pada variabel yang akan diukur dalam penelitian (Sugiyono,2014). Pada penelitian ini, akan digunakan kuesioner yang bersifat tertutup untuk menilai variabel-variabel yang memberikan pengaruh dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti di Cibinong Raya. Untuk penentuan sampel pada kuesioner ini ditetapkan dari 4 (empat) elemen stakeholder antara lain Pemerintah Kabupaten Bogor, pengembang properti, akademisi dan masyarakat.

B. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara telaah dokumen. Telaah dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik. Pada penelitian ini, telaah dokumen dilakukan untuk mendapatkan data berupa kondisi geografi, profil wilayah, regulasi-regulasi terkait penataan ruang, harga dan status kepemilikan lahan, serta ketersediaan sarana prasarana di Kabupaten Bogor. Data-data sekunder yang didapat dari telaah dokumen, berguna dalam memberikan gambaran umum mengenai kondisi di lapangan yang kemudian menjadi bahan pedoman dalam melakukan penelitian yang lebih mendalam menggunakan metode pengumpulan data lainnya.

1.8.2 Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari narasumber, sedangkan data sekunder ialah data yang diperoleh secara tidak langsung dari narasumber melainkan diperoleh melalui media perantara seperti internet, berita, surat kabar, dokumen, dan sebagainya. Data diperlukan untuk menyusun variabel penelitian guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang ada. Data terkait penilaian lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Cibinong Raya yang digunakan dalam penelitian ini ialah sebagai berikut :

Tabel I. 1
Data Penelitian

Sasaran	Kriteria	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
Identifikasi kriteria lahan sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen	Peruntukan kawasan	Peta Rencana Sub BWP Cibinong Raya	Terbaru	Data sekunder	Peta	Pemetaan	Dinas PUPR Kabupaten Bogor
	Guna Lahan	Peta guna lahan eksisting	Terbaru	Data Sekunder	Peta	Pemetaan	Bappeda Kabupaten Bogor
		Peta lahan non-terbangun	Terbaru	Data sekunder	Peta	Pemetaan	Bappeda Kabupaten Bogor
		Luas lahan non-terbangun	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah peta	Bappeda Kabupaten Bogor
		Kondisi lahan non-terbangun	Terbaru	Data primer	Foto	Observasi	Lapangan
	Waktu tempuh pencapaian ke pusat kota	Waktu tempuh dari pusat kegiatan	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Peta jangkauan pencapaian ke pusat kota	Terbaru	Data primer	Peta	Pemetaan	Lapangan
Identifikasi kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen	Aksesibilitas	Kelas jaringan jalan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	Bappeda Kabupaten Bogor
		Jarak ke pusat kota	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Jarak ke Gerbang Tol	Terbaru	Data Primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Rencana Aksesibilitas	Terbaru	Data Sekunder	Deskripsi	Telaah Peta	Bappeda Kabupaten Bogor
	Moda Transportasi	Jenis moda transportasi	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Pencapaian ke terminal	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Pencapaian ke stasiun	Terbaru	Data Primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
		Rencana Jaringan Transportasi	Terbaru	Data Sekunder	Deskripsi	Telaah Peta	Bappeda Kabupaten Bogor
	Sarana dan prasarana	Jumlah sarana pendidikan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	BPS Kabupaten Bogor
		Jumlah sarana kesehatan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	BPS Kabupaten Bogor

Sasaran	Kriteria	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
		Jumlah sarana perdagangan/ jasa	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	BPS Kabupaten Bogor
	Regulasi Penataan Ruang	Rencana Sub BWP Cibinong Raya	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	Dinas PUPR Kabupaten Bogor
	Status kepemilikan lahan	Data kepemilikan lahan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah peta	Badan Pertanahan Nasional
	Regulasi hunian bertingkat	Koefisien dasar bangunan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	Dinas PKPP Kabupaten Bogor
		Ketinggian bangunan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah dokumen	Dinas PKPP Kabupaten Bogor
	Harga lahan	NJOP lahan	Terbaru	Data sekunder	Deskripsi	Telaah peta	Badan Pertanahan Nasional
	Pasar	Jumlah kompetitor properti apartemen	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Observasi	Lapangan
Lokasi terbaik pengembangan properti apartemen	Persepsi dari para ahli mengenai lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya	Terbaru	Data primer	Deskripsi	Kuesioner	Instansi Pemerintah Kabupaten Bogor, pengembang properti, dan akademisi	

Sumber : Analisis Penyusun, 2017

1.8.3 Teknik Sampling

Metode pengambilan sampel responden pada penelitian ini yaitu *non probability sampling* serta menggunakan teknik analisis *purposive sampling*. Penggunaan metode *non probability sampling* dalam pemilihan sampel tidak dilakukan secara acak. Pemilihan sampel didasari oleh subjektivitas peneliti dalam menentukan cakupan penelitian, sehingga tidak semua anggota populasi memiliki peluang yang sama. Sedangkan teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik *purposive sampling* dimana peneliti menentukan kriteria-kriteria tertentu terhadap para ahli yang dianggap representatif dengan penelitian ini.

Tabel I. 2
Kriteria Pemilihan Narasumber

Narasumber	Kriteria	Justifikasi Pemilihan Narasumber
1. Instansi Pemerintah		
a. Bappeda Kabupaten Bogor	<ul style="list-style-type: none"> - Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Berperan dalam kegiatan perencanaan daerah - Memahami karakteristik dan kondisi lokasi penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang memiliki otoritas dan berperan dalam pembuatan kebijakan perencanaan daerah - Memahami bidang perencanaan daerah di lokasi penelitian
b. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bogor	<ul style="list-style-type: none"> - Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Berperan dalam penataan ruang dan pertanahan - Memahami karakteristik dan kondisi lokasi penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang memiliki otoritas dalam perumusan kebijakan tata ruang dan pertanahan - Memahami bidang tata ruang dan pertanahan di lokasi penelitian
c. Dinas Perumahan, Kawasan Perumahan dan Pertanahan Kabupaten Bogor	<ul style="list-style-type: none"> - Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Berperan dalam penataan bangunan dan permukiman - Memahami karakteristik dan kondisi lokasi penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang memiliki otoritas dan berperan dalam pembuatan dan perumusan kebijakan teknis di bidang perumahan dan permukiman - Memahami bidang tata bangunan, perumahan dan permukiman di lokasi penelitian
2. Swasta		
Pengembang properti	<ul style="list-style-type: none"> - Menduduki jabatan tertentu - Berpengalaman dalam bidang pengembangan dan pembangunan properti hunian - Memahami karakteristik dan kondisi lokasi penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang memiliki pengalaman dalam bidang pengembangan properti - Mengetahui kriteria pengembangan properti hunian yang terbaik - Pelaku bisnis properti
3. Akademisi		
Akademisi bidang tata ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Berprofesi sebagai akademisi di salah satu instansi - Memiliki pengetahuan yang luas tentang penataan ruang - Memahi kondisi lokasi penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang memahami aturan dan pedoman penataan ruang berdasarkan sudut pandang akademik

Sumber : Analisis Penyusun, 2017

Berdasarkan justifikasi diatas, ditetapkan jumlah responden pada penelitian ini sebanyak 8 (delapan) sampel yang terdiri dari 3 (tiga) stakeholder yaitu pemerintah sebanyak 3 (tiga) sampel, swasta 3 (tiga) sampel, serta akademisi 2 (dua) sampel

1.8.4 Tahapan Analisis

Tahapan analisis merupakan tahapan dalam penelitian yang dilakukan setelah tahapan pengumpulan data baik berupa data sekunder maupun data primer telah selesai dilakukan. Data-data yang telah dikumpulkan tersebut kemudian diolah dan dianalisis sesuai dengan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Teknik-teknik analisis yang digunakan dalam tahapan analisis terkait dengan penelitian pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor ini adalah sebagai berikut:

a. Identifikasi kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen

Identifikasi terhadap kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen ini bertujuan untuk menilai kesesuaian kriteria-kriteria lokasi alternatif tersebut terhadap pengembangan properti apartemen dengan memberikan skor pada masing-masing atribut dari tiap kriteria lokasi alternatif. Terdapat 3 (tiga) kriteria yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi alternatif pengembangan properti apartemen yaitu kriteria guna lahan (*landuse*) eksisting, regulasi peruntukan kawasan, serta jangkauan pencapaian dari pusat kota. Data-data terkait ketiga kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen tersebut diperoleh dari telaah peta yang bersumber dari Badan Perencanaan Daerah Kabupaten Bogor dalam bentuk data berupa shapefile peta.

Identifikasi yang telah dilakukan dapat memberikan gambaran berupa kesesuaian masing-masing atribut pada tiap kriteria tersebut untuk dikembangkan sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Hasil dari identifikasi kriteria lokasi alternatif ini berupa peta *reclassify* kesesuaian dari masing-masing kriteria lokasi alternatif yang kemudian dijadikan bahan untuk analisis lokasi alternatif dengan menggunakan metode *weighted overlay*.

b. Identifikasi kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen

Identifikasi terhadap kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen ini berguna untuk mengetahui kriteria-kriteria yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen. Berdasarkan kajian literatur yang kemudian disesuaikan dengan kondisi dari lokasi penelitian, maka didapatkan 3 (tiga) kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen. Ketiga kriteria tersebut yaitu kriteria fisik, kriteria legalitas dan kriteria ekonomi. Serta terdapat 8 (delapan) sub kriteria pemilihalan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen,

meliputi sub kriteria fisik yaitu aksesibilitas, moda transportasi, sarana dan prasarana. Sub kriteria legalitas yaitu regulasi peruntukan kawasan, kepemilikan lahan, regulasi hunian vertikal, serta sub kriteria ekonomi yaitu harga lahan dan pasar.

Identifikasi yang telah dilakukan dapat memberikan gambaran berupa kriteria-kriteria yang menjadi acuan dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen dengan metode AHP pada tahapan analisis selanjutnya.

c. Analisis lokasi alternatif pengembangan properti apartemen

Analisis lokasi alternatif pengembangan properti apartemen ini menggunakan teknik analisis *weighted overlay*. Teknik analisis *weighted overlay* merupakan teknik analisis keruangan yang memadukan beberapa jenis peta secara tumpang tindih dengan bantuan perangkat lunak Geographic Information System (GIS) (Chandra et al, 2013). Pada dasarnya, teknik *weighted overlay* tidak jauh berbeda dengan teknik overlay biasa. Hal yang membedakan antara kedua teknik analisis tersebut yaitu, pada analisis dengan teknik *weighted overlay*, masing-masing kriteria memiliki prosentase pengaruh atau yang dikenal sebagai *percent of influence* yang berbeda-beda. Analisis lokasi alternatif pengembangan properti apartemen dengan metode *weighted overlay* ini berguna untuk menghasilkan lokasi-lokasi yang berpotensi sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen.

Data-data yang dibutuhkan dalam analisis lokasi alternatif ini diperoleh dari tahapan analisis sebelumnya yaitu pada tahapan identifikasi kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Data berupa peta *reclassify* 3 (tiga) kriteria tersebut yakni kriteria guna lahan, kriteria peruntukan kawasan dan kriteria jangkauan pencapaian ke pusat kota, kemudian diolah dengan bantuan software ArcGIS yang kemudian menghasilkan lokasi-lokasi yang sesuai untuk dikembangkan sebagai lokasi apartemen di Perkotaan Cibinong Raya.

Lokasi-lokasi yang sesuai untuk dikembangkan sebagai lokasi apartemen tersebut, tidak serta merta keseluruhannya dipilih sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Lokasi-lokasi hasil *weighted overlay* tersebut kemudian dilakukan seleksi dari segi luas lahan minimum. Menurut Fajar (2016), luas minimum suatu lokasi yang akan dikembangkan sebagai lokasi apartemen yaitu 1,5 ha. Sehingga, hanya lokasi yang sesuai berdasarkan analisis *weighted overlay* dan memiliki luas lahan lebih dari 1,5 ha saja yang dijadikan sebagai lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Selanjutnya, lokasi-lokasi alternatif pengembangan properti apartemen tersebut, dilakukan penilaian oleh para responden dengan metode AHP pada tahapan analisis selanjutnya.

d. Analisis lokasi terbaik pengembangan properti apartemen

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui besaran bobot yang dimiliki oleh masing-masing kriteria, sub kriteria dan lokasi alternatif pengembangan properti apartemen. Teknik analisis yang digunakan pada tahapan analisis ini yaitu teknik analisis AHP (*Analytical Hierarchy Process*). Hasil dari analisis tersebut berupa besaran bobot yang merepresentasikan tingkat kepentingan dan tingkat keberpengaruhannya suatu kriteria maupun sub kriteria pada pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen. Penilaian besaran bobot tersebut dilakukan melalui persebaran kuesioner kepada 8 (delapan) ahli dengan latar belakang sebagai institusi pemerintah, pengembang properti dan akademisi bidang perencanaan wilayah dan kota. Berikut kriteria dan sub kriteria lokasi terbaik pengembangan properti apartemen dengan metode AHP:

Tabel I. 3
Kriteria dan Sub kriteria yang digunakan dalam pembobotan AHP

Kriteria	Sub Kriteria
Fisik	Aksesibilitas
	Moda Transportasi
	Sarana dan Parasarana
Legalitas	Regulasi Peruntukan Kawasan
	Kepemilikan Lahan
	Regulasi Hunian Vertikal
Ekonomi	Harga Lahan
	Pasar

Sumber : Analisis Penulis, 2017

Kuesioner yang diberikan kepada para ahli tersebut berupa perbandingan berpasang dimana membandingkan antar kriteria penelitian pada suatu tabel yang sama. Pada penelitian ini, terdapat 3 (tiga) tingkatan perbandingan berpasang meliputi tingkat pertama yaitu penentuan prioritas kriteria, tingkat kedua yaitu penentuan prioritas sub kriteria serta perbandingan berpasang tingkat tiga yaitu penentuan prioritas alternatif. Sebagai contoh, pada perbandingan berpasang pada tingkat pertama untuk penentuan prioritas kriteria, maka pertanyaan pada kuesioner tersebut sebagai berikut:

Menurut Bapak/ibu, manakah kriteria yang lebih berpengaruh dalam menentukan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya?

Kriteria I	Bobot Tingkat Perbandingan Berpasang																Kriteria II	
Fisik	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Legalitas

Pemberian angka penilaian pada perbandingan berpasang tersebut, dilakukan dengan cara diisi dengan menggunakan bilangan-bilangan pada skala 1-9. Bilangan tersebut merupakan representasi dari prioritas suatu kriteria terhadap kriteria lainnya. Berikut definisi dari masing-masing bilangan pada perbandingan berpasang:

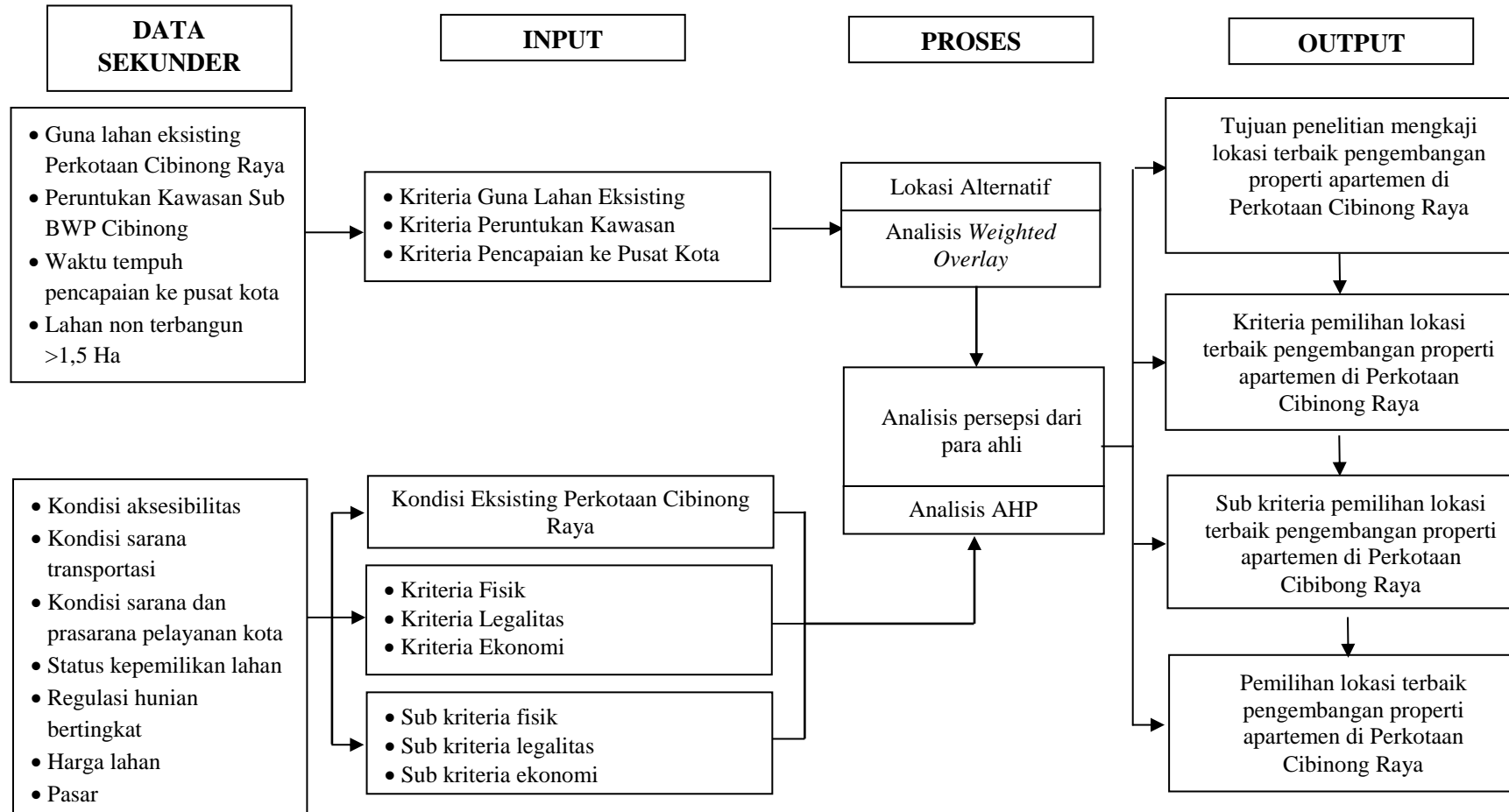
Tabel I. 4
Skala Penilaian Perbandingan Berpasang

Tingkat	Definisi	Keterangan
1	Kedua elemen sama-sama penting	Kedua elemen memiliki pengaruh yang sama besar terhadap tujuan
3	Salah satu elemen sedikit lebih penting dari elemen lainnya	Pengalaman dan pertimbangan sedikit mendukung satu elemen atas elemen lainnya
5	Salah satu elemen lebih penting dari elemen lainnya	Pengalaman dan pertimbangan dengan kuat mendukung satu elemen atas elemen lainnya
7	Salah satu elemen jauh lebih penting dari elemen lainnya	Satu elemen dengan kuat didukung dan dominannya telah terlihat dalam praktek
9	Salah satu elemen mutlak lebih penting dari elemen lainnya	Bukti yang mendukung elemen yang satu atas yang lain memiliki tingkat penegasan tertinggi yang mungkin menguatkan
2,4,6,8	Nilai-nilai diantara dua nilai pertimbangan yang berekatan	Kompromi diperlakukan antara dua pertimbangan

Sumber : Saaty, 1991

Data yang diperoleh dari hasil kuesioner perbandingan berpasang yang diberikan kepada 8 (delapan) ahli tersebut, kemudian dilakukan pengolahan data menggunakan *software Expert Choice*. Hasil dari pengolahan data dengan menggunakan *software Expert Choice* tersebut berupa besaran bobot dari masing-masing kriteria, sub kriteria maupun alternatif yang digunakan dalam penelitian ini. Bobot tersebut kemudian dijadikan penilaian baik dalam penilaian kriteria dan sub kriteria yang dianggap paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen, maupun penilaian terhadap peringkat terbaik dari lokasi-lokasi alternatif pengembangan properti apartemen.

1.9 Kerangka Analisis



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2017

Gambar 1.3
Kerangka Analisis

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi, kerangka pemikiran, metode penelitian, kerangka analisis dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI APARTEMEN

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka terkait konsep pengembangan hunian di kawasan perkotaan, properti apartemen, kesesuaian lahan lokasi alternatif pengembangan properti apartemen, lokasi terbaik pengembangan apartemen serta sintesis literatur.

BAB III GAMBARAN UMUM PERKOTAAN CIBINONG RAYA

Bab ini menjelaskan gambaran umum wilayah studi yang meliputi profil Perkotaan Cibinong Raya, rencana pola ruang dan tata guna lahan, sarana dan prasarana, serta harga lahan Perkotaan Cibinong Raya.

BAB IV LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI APARTEMEN DI PERKOTAAN CIBINONG RAYA

Bab ini menjelaskan tentang identifikasi kriteria lokasi alternatif pengembangan properti apartemen, identifikasi kriteria lokasi terbaik pengembangan properti apartemen, analisis lokasi alternatif pengembangan properti apartemen dengan metode *weighted overlay*, serta analisis lokasi terbaik pengembangan properti apartemen berdasarkan persepsi para responden dengan menggunakan metode AHP, serta rumusan dan temuan penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari kajian penelitian yang telah dilakukan serta rekomendasi bagi para stakeholder yang berkaitan dengan penelitian ini.