

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis pemilihan lokasi alternatif pengembangan properti apartemen menggunakan metode *weighted overlay*, maupun analisis penentuan lokasi terbaik terhadap lokasi-lokasi alternatif tersebut dengan metode *Analytic Hierarchy Process (AHP)*, maka didapatkan ikhtisar mengenai hasil analisis sebagai berikut :

- a. Terdapat 4 (empat) lokasi alternatif yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai lokasi properti apartemen. Keempat lokasi alternatif tersebut merupakan hasil dari analisis *weighted overlay*, dengan melakukan skoring terhadap tiga komponen dasar dalam penilaian kelayakan suatu lahan untuk dikembangkan sebagai lokasi apartemen yaitu, guna lahan eksisting, lahan terbangun dan non terbangun, regulasi penataan ruang serta jarak pencapaian ke pusat kota.
- b. Pada penentuan prioritas kriteria yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen dengan metode AHP, kriteria legalitas merupakan kriteria yang dinilai oleh mayoritas responden sebagai kriteria yang paling berpengaruh dalam penentuan lokasi terbaik properti apartemen. Kriteria legalitas ini mengungguli kedua kriteria lainnya yaitu kriteria fisik maupun kriteria ekonomi. Para responden beranggapan, kriteria legalitas memberikan pengaruh terhadap kriteria lainnya dikarenakan kriteria legalitas berperan sebagai induk dari perencanaan dan pengembangan suatu kawasan termasuk dalam perencanaan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen.
- c. Penentuan prioritas sub kriteria terbagi kedalam 3 (tiga) kriteria yaitu sub kriteria fisik, sub kriteria legalitas dan sub kriteria ekonomi. Pada penentuan prioritas sub kriteria fisik, aspek aksesibilitas menjadi sub kriteria dengan bobot tertinggi. Pada penentuan prioritas sub kriteria legalitas, status kepemilikan lahan sebagai sub kriteria yang memiliki bobot tertinggi. Sedangkan untu penentuan prioritas sub kriteria ekonomi, harga lahan dinilai paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen.
- d. Pada penentuan prioritas lokasi alternatif, dilakukan dengan cara membandingkan antar lokasi alternatif berdasarkan 8 (delapan) sub kriteria penelitian. Hasil akumulasi dari penentuan prioritas lokasi alternatif tersebut, dihasilkan lokasi yang memiliki nilai terbaik untuk pengembangan properti apartemen di Perkotaan Cibinong Raya secara berturut-turut yaitu yaitu Lokasi D, Lokasi A, Lokasi C dan Lokasi B dengan nilai bobot masing-masing sebesar 0,336, 0,309, 0,218 dan 0,139.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis lokasi terbaik pengembangan properti apartemen yang menghasilkan 4 (empat) lokasi alternatif yang dinilai layak untuk dikembangkan sebagai lokasi apartemen dan menghasilkan bobot penilaian lokasi terbaik dari keempat lokasi alternatif tersebut serta dengan mempertimbangkan temuan-temuan penelitian, maka rekomendasi yang dapat diberikan antara lain :

a. Keilmuan Perencanaan Wilayah dan Kota

Penelitian ini dapat dijadikan *lesson learned* oleh keilmuan bidang perencanaan wilayah dan kota bahwa dalam penelitian suatu lokasi terbaik pengembangan properti apartemen tidak bisa dengan cara hanya mengacu pada suatu ketentuan formal saja seperti teori-teori dan kaidah-kaidah perencanaan yang baik dan benar, akan tetapi juga dapat mempertimbangkan dari sisi non formal seperti fenomena-fenomena yang berkembang pada kondisi nyata di lapangan saat ini. Selain itu, pihak akademisi bidang perencanaan wilayah dan kota juga dapat melakukan pengembangan-pengembangan penelitian lebih lanjut dari penelitian ini. Kedepannya, penelitian ini dapat dikembangkan menjadi penelitian lanjutan dengan memasukkan lebih banyak kriteria-kriteria penentu lokasi terbaik pengembangan properti apartemen, penentuan dan penilaian terhadap jenis-jenis apartemen yang paling sesuai, *highest and best use* pada lokasi-lokasi alternatif pada penelitian ini, maupun pengembangan penelitian lanjutan dari segi perencanaan apartemen tersebut yakni terkait perencanaan bentuk dan ukuran bangunan serta *siteplan* dari kawasan apartemen itu sendiri pada masing-masing lokasi alternatif yang dihasilkan dari penelitian ini. Sehingga dengan adanya penelitian lanjutan tersebut diharapkan hasil yang didapatkan akan lebih spesifik dan lebih mendekati pada tatanan implementasi di lapangan.

b. Pengembang Properti

Pihak pengembang properti dapat menjadikan penelitian ini sebagai rujukan dalam pemilihan lokasi pengembangan properti ini. Pada kriteria fisik, pihak pengembang properti dapat mempertimbangkan terkait aspek aksesibilitas dimana faktor jarak pencapaian antara lokasi pengembangan apartemen dengan pusat kota menjadi faktor yang paling dipertimbangkan. Pada kriteria legalitas, selain mempertimbangkan regulasi dari peruntukan kawasan, pihak pengembang properti juga mempertimbangkan terkait aspek kepemilikan lahan. Adapun status kepemilikan lahan berupa hak milik yang menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi pengembangan properti apartemen. Sedangkan, terkait kriteria ekonomi, aspek harga lahan menjadi aspek yang menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi pengembangan properti apartemen. Harga lahan, bukan hanya sekedar besaran yang paling rendah, melainkan pihak pengembang

properti juga dapat mempertimbangkan harga lahan dari segi kekompatifan dari harga lahan tersebut. Sehingga dengan mempertimbangkan berbagai aspek tersebut, tentunya akan menciptakan suatu produk properti apartemen yang bernilai optimum baik dari segi finansial ekonomi maupun dari segi fisik dan legalitas serta keberadaan pengembangan properti apartemen ini juga dapat menjadi solusi dari optimalisasi lahan-lahan yang tersisa di tengah fenomena ketersediaan lahan yang luasnya semakin terbatas di Perkotaan Cibinong Raya.

c. Pemerintah

Sebagai pihak pemangku kebijakan, pemerintah memiliki peran penting dalam menentukan arah pengembangan Perkotaan Cibinong Raya seperti penentuan zonasi-zonasi pengembangan kawasan hunian baik itu hunian tapak maupun hunian vertikal seperti rumah susun dan apartemen. Dalam penentuan peruntukan zonasi hunian apartemen, pemerintah harus memiliki kriteria-kriteria penilaian tertentu agar penetapan zonasi peruntukan untuk apartemen tersebut dapat bernilai optimum. Pemerintah Kabupaten Bogor juga dapat memberikan arahan kepada para developer properti hunian, untuk mengembangkan lokasi properti hunian vertikalnya pada lokasi-lokasi alternatif berdasarkan kajian yang telah dilakukan pada penelitian ini. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bogor juga dapat memberikan intensif kepada para developer properti yang patuh dan taat kepada regulasi-regulasi yang berlaku maupun memberikan sanksi kepada pihak developer properti yang dinilai melanggar regulasi dari rencana pengembangan Perkotaan Cibinong Raya.