

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Penelitian tentang Penentuan Lokasi Prioritas Pembangunan Hunian Terjangkau di Wilayah Aglomerasi Bregasmalang menghasilkan 22 lokasi prioritas hunian terjangkau yang tersebar di 3 PKL, yaitu PKL Slawi – Adiwerna, PKL Ketanggungan – Kersana, dan PKL Tegal Timur. Persebaran lokasi tersebut dirinci menjadi 15 lokasi di PKL Slawi – Adiwerna, 4 lokasi di PKL Ketanggungan – Kersana, dan 3 lokasi di PKL Tegal Timur. Berdasarkan jumlahnya, lokasi prioritas hunian terjangkau cenderung memusat di PKL Slawi – Adiwerna yang salah satunya merupakan lokasi prioritas pertama, tepatnya berada di Kelurahan Dukusalam, Kecamatan Slawi. Sementara, dua lokasi prioritas selanjutnya yang berada di Kelurahan Panggang, PKL Tegal Timur. Penyediaan hunian dengan pendekatan TOAHD diyakini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Bregasmalang sehingga hasil penelitian ini dapat menjadi referensi pemerintah dalam penentuan lokasi pembangunan hunian terjangkau dengan mengakomodasinya di dalam rencana pembangunan.

Penentuan lokasi prioritas hunian terjangkau dipengaruhi secara signifikan oleh faktor aksesibilitas, harga lahan, dan tata guna lahan. Faktor aksesibilitas dan harga lahan memiliki total bobot pengaruh sebesar 65,9% dari bobot AHP yang digunakan. Besarnya pengaruh tersebut relevan dengan konsep TOAHD yang menghasilkan lokasi prioritas hunian terjangkau melalui pengembangan lokasi berkualitas transit tinggi untuk menekan biaya transportasi dan juga mempertimbangkan harga lahan untuk menekan biaya hunian.

Penentuan lokasi prioritas hunian terjangkau juga perlu memperhatikan faktor tata guna lahan, khususnya kesesuaian lokasi prioritas hunian terjangkau dengan rencana pola ruang, tata guna lahan eksisting, dan ketersediaan luas lahan. Apabila, pemilihan lokasi prioritas hunian terjangkau hanya didasarkan pada kualitas spasial, maka timbul kemungkinan adanya ketidaksesuaian lokasi dengan persyaratan teknis pembangunan sehingga dapat menggagalkan pembangunan. Dalam tahap ini, faktor ketersediaan luas lahan menjadi faktor penentu yang berpengaruh besar terhadap eliminasi lokasi yang tidak sesuai. Hal ini tentu penting untuk diperhatikan agar pemangku kepentingan dapat menghasilkan lokasi pembangunan terjangkau yang lebih implementatif.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan analisis penentuan lokasi prioritas hunian terjangkau di Wilayah Aglomerasi Bregasmalang yang menghasilkan 22 lokasi prioritas hunian terjangkau, maka dihasilkan juga rekomendasi sebagai berikut :

- a. Pembangunan hunian terjangkau perlu dilakukan dengan menggunakan urutan prioritas pembangunan mengingat adanya keterbatasan sumber daya yang dimiliki. Selanjutnya, pembangunan hunian terjangkau juga dapat mempertimbangkan jarak lokasi terhadap pusat kota dan Kawasan Industri Brebes.
- b. Pemerintah Daerah di Wilayah Aglomerasi Bregasmalang dapat menimbang kembali pembangunan hunian terjangkau di PKL Ketanggungan – Kersana berdasarkan variabel TOAHD yang dinilai kurang memenuhi kriteria apabila ingin mengedepankan faktor kedekatan lokasi hunian terhadap KI Brebes.
- c. Pemerintah Daerah di Wilayah Aglomerasi Bregasmalang dapat melakukan internalisasi program pembangunan hunian terjangkau dalam dokumen perencanaan mengingat masih minimnya program penyediaan hunian terjangkau, khususnya bagi MBR dan pekerja.
- d. Pemerintah Daerah di Wilayah Aglomerasi Bregasmalang dapat mempertimbangkan kembali atau melakukan perencanaan lebih lanjut mengenai strategi pembangunan hunian terjangkau di PKL Tegal Timur yang memiliki hambatan utama berupa kurangnya ketersediaan lahan.
- e. Aksesibilitas sebagai faktor penentu lokasi hunian terjangkau dapat dirinci lebih lanjut. Dalam hal ini dapat mencakup, konektivitas layanan angkutan umum, ketersediaan pilihan moda, ketersediaan rute angkutan, kualitas jalur pejalan kaki, dan konektivitas jaringan jalan juga perlu diperhatikan untuk menciptakan kawasan transit dengan aksesibilitas tinggi.
- f. Penelitian ini dapat dikembangkan sebagai penelitian lanjutan seperti *highest and best use* pada lokasi prioritas, penentuan jenis hunian, maupun perencanaan rancang hunian pada lokasi yang juga dapat merinci faktor-faktor yang belum terakomodasi dalam penelitian ini seperti legalitas lahan, harga lahan per zona kawasan, faktor prediksi dan perencanaan pembangunan, pasar properti, pergeseran biaya hunian dan terjangkau, serta rencana pembiayaan hunian terjangkau.