

STUDI PASAR PERUMAHAN MAYA RESIDENCE Muktiwari CIBITUNG, KABUPATEN BEKASI

Satrio Arief Wicaksono¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella^{2)*}, I Gede Oka Sindhu Pribadi³⁾, Liong Ju Tjung⁴⁾

¹⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, satrioariefw5@gmail.com

^{2*)} Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

³⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, okapribadi@cbn.net.id

⁴⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, jt.liong@pps.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 16-06-2023, revisi: 23-09-2023, diterima untuk diterbitkan: 28-10-2023

Abstrak

Perumahan Maya Residence Muktiwari merupakan perumahan yang baru dikembangkan di Desa Muktiwari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Perumahan Maya Residence Muktiwari berlokasi pada kawasan hunian yang sudah ada banyak perumahan – perumahan lainnya yang sudah dibangun terlebih dahulu. Dengan banyaknya perumahan – perumahan yang sudah dibangun terlebih dahulu atau kompetitor, penulis ingin melakukan studi terhadap Perumahan Maya Residence Muktiwari. Penulis menggunakan metode analisis lokasi, analisis tapak, analisis legalitas dan analisis pasar untuk mencari potensi dan kendala dari Perumahan Maya Residence Muktiwari. Dengan dilakukannya analisis ini, diharapkan penulis dapat memberikan masukan atau rekomendasi terhadap pemilik proyek agar proyek pembangunan perumahan ini dapat berjalan dengan lancar dan bermanfaat bagi masyarakat.

Kata kunci: pasar properti; perumahan; studi pasar properti

Abstract

Maya Residence Muktiwari Housing is a newly developed housing complex in Muktiwari Village, Cibitung District, Bekasi Regency, West Java Province. Maya Residence Muktiwari housing is located in a residential area where there are already many other housing estates that have been built beforehand. With so many housing estates that have been built beforehand or are competitors, the author wants to conduct a study on Maya Residence Muktiwari Housing. The author uses the method of location analysis, site analysis and legality analysis to find the potential and constraints of Maya Residence Muktiwari Housing. By doing this analysis, it is hoped that the author can provide input or recommendations to the project owner so that this housing development project can run smoothly and benefit the community.

Keywords: feasibility; housing; study

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

DKI Jakarta merupakan ibu kota negara Indonesia menjadi kota dengan jumlah penduduk tertinggi di Indonesia. Tercatat jumlah penduduk DKI Jakarta menurut Badan Pusat Statistik mencapai kurang lebih 11 juta jiwa. Salah satu yang menyebabkan tingginya jumlah penduduk di DKI Jakarta adalah terjadi aktivitas urbanisasi dari desa ke kota. Masyarakat melakukan urbanisasi ke DKI Jakarta dengan harapan dapat memperbaiki nasib hidup serta bisa mendapatkan kualitas kehidupan yang lebih baik. Tingginya jumlah penduduk di DKI Jakarta membuat DKI Jakarta menjadi kota yang padat penduduk. Dengan tingginya kepadatan

penduduk membuat daerah sekitar DKI Jakarta menjadi berdampak. Tingginya biaya tempat tinggal di DKI Jakarta, membuat masyarakat memilih untuk tinggal di daerah sekitar DKI Jakarta. Terdapat 9 kota atau kabupaten di sekitar DKI Jakarta yang menjadi daerah penyangga DKI Jakarta. 9 kota atau kabupaten tersebut diatur Peraturan Presiden (Perpres) No. 60 Tahun 2020 yakni Kabupaten Bekasi, Kabupaten Bogor, Kabupaten Cianjur, Kabupaten Tangerang, Kota Bekasi, Kota Bogor, Kota Depok, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan.

Kabupaten Bekasi merupakan kabupaten yang berada di Provinsi Jawa Barat yang berlokasi di sisi timur DKI Jakarta. Kabupaten Bekasi merupakan kawasan yang menjadi pusat industri dan juga pusat permukiman penduduk. Kabupaten Bekasi merupakan kabupaten memiliki 13 kecamatan. Salah satu kecamatan dari 13 kecamatan yang ada di Kabupaten Bekasi adalah Kecamatan Cibitung. Kecamatan Cibitung merupakan kecamatan yang terjadi peningkatan dan perkembangan perumahan atau tempat tinggal. Hal tersebut dikarenakan harganya yang lebih terjangkau dari DKI Jakarta serta sudah didukung infrastruktur jalan yang baik sehingga akses bisa dicapai dengan mudah.

Perumahan atau rumah merupakan salah satu jenis properti yang berfungsi sebagai tempat tinggal makhluk hidup yang layak. Meningkat jumlah penduduk di sebuah kota atau kabupaten membuat permintaan kebutuhan rumah juga ikut meningkat. Salah satu perumahan yang ingin dibangun di Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat adalah Perumahan Maya Residence Muktiwari. Proyek Perumahan Maya Residence ini dibangun oleh pengembang properti PT Maya Intan Permata.

Perumahan Maya Residence Muktiwari merupakan proyek perumahan yang direncanakan akan dibangun dilahan yang memiliki luas sebesar 4.984 m². Rencananya akan dibangun rumah dengan tipe unit 42 dengan jumlah unit sebanyak 44 unit. Lokasi Perumahan Maya Residence berada di kawasan perumahan – perumahan yang sudah dibangun sebelumnya. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian berupa studi kelayakan pengembangan proyek Perumahan Maya Residence Muktiwari. Studi kelayakan ini dilakukan untuk mengetahui potensi dan kendala dari pengembangan proyek. Hasil penelitian dari studi kelayakan proyek pembangunan ini yang berupa rekomendasi diharapkan dapat membantu pemilik proyek PT Maya Intan Permata dalam membuat keputusan terhadap proyek pembangunan Perumahan Maya Residence Muktiwari.

Rumusan Permasalahan

Perumahan Maya Residence Muktiwari merupakan salah satu proyek pembangunan perumahan baru di Kabupaten Bekasi. Lokasi objek studi berada di kawasan yang berisi hunian perumahan, maka dari itu penulis ingin mencari dan mengidentifikasi potensi dan kendala serta kondisi pasar properti sekitar mengenai Perumahan Maya Residence Muktiwari, sehingga penulis dapat memberi rekomendasi kepada pemilik proyek Perumahan Maya Residence Muktiwari.

Tujuan

Mengetahui potensi dan kendala dari lahan pengembangan untuk dikembangkan menjadi Perumahan Maya Residence Muktiwari dan Mengetahui kondisi pasar properti perumahan di sekitar Perumahan Maya Residence Muktiwari serta mengetahui kondisi pasar Perumahan Maya Residence Mutkiwari terhadap kompetitor perumahan lainnya.

2.KAJIAN LITERATUR

Studi Kelayakan

Studi kelayakan merupakan metode untuk mengetahui kelayakan dari suatu proyek yang nantinya ingin dibangun. Dalam properti, dibutuhkan studi kelayakan dalam suatu pengembangan properti yang ingin dibangun. Dalam studi kelayakan *property*, terdapat

beberapa aspek yang perlu diperhatikan yaitu aspek pasar atau pemasaran, aspek hukum atau legalitas, aspek sosial ekonomi, aspek manajemen, dan aspek keuangan. Studi kelayakan merupakan penelitian yang dalam terhadap suatu ide bisnis tentang layak atau tidak layaknya suatu ide tersebut untuk dijalankan dan dioperasionalkan secara rutin dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Ahmad, 2008). Tujuan mengapa studi kelayakan dilakukan adalah untuk menghindari resiko kerugian, memudahkan pelaksanaan pekerjaan, memudahkan dalam merencanakan, memudahkan pengendalian dan pengawasan (Dr. Kasmir, S.E., M.M. & Jakfar, S.E., M.M., 2017)

Perumahan

Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016). Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016).

3.METODE

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di lahan milik PT Maya Intan Permata yang beralamat di Jl. Raya Kali CBL No. 21, Desa Muktiwari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Penelitian dilakukan dalam waktu kurang lebih selama 6 bulan, dimulai sejak bulan Desember 2022 sampai dengan bulan Juli 2023.



Gambar 1. Peta Lokasi Objek Studi Terhadap Kabupaten Bekasi
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data mengenai objek studi.

Survei

Survei merupakan cara mendapatkan data dengan cara mendatangi langsung tempat objek studi. Survei dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kondisi objek studi terkini. penelitian.

Wawancara

Wawancara merupakan cara mendapatkan data dengan cara melakukan percakapan kepada pihak yang berkait seperti pemilik proyek, warga sekitar, dan lainnya.

Teknik Pengelolaan Data

Dari data yang sudah berhasil didapatkan maka tahapan selanjutnya yaitu melakukan analisis dengan metode sebagai berikut:

Analisis Lokasi dan Tapak

Analisis lokasi dan tapak dilakukan untuk mengetahui potensi, kendala, dan potensi dari objek studi penelitian. Setelah mengetahui kelebihan, kekurangan, dan potensi objek studi, peneliti dapat membuat strategi dengan alat analisis SWOT.

Analisis Legalitas

Analisis legalitas dilakukan untuk mengetahui peraturan yang berlaku terkait dengan objek studi. Tujuan analisis legalitas adalah untuk menentukan pembangunan dan pengembangan lahan objek studi. Peraturan yang berkaitan dengan objek studi adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi (RTRW) yang berisi peruntukan lahan.

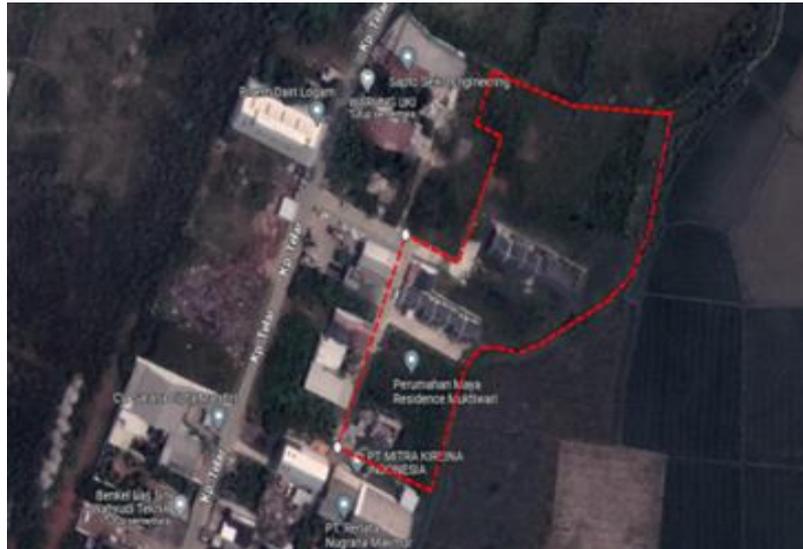
Analisis Pasar

Analisis pasar dilakukan untuk mengetahui kondisi pasar properti perumahan yang berada di sekitar objek studi. Tujuan analisis pasar untuk *mengetahui competitive level, market share*, dan perkiraan harga jual lahan objek studi.

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Objek Studi

Perumahan Maya Residence Muktiwari merupakan kompleks perumahan milik PT Maya Intan Permata yang beralamat di Jl. Raya Kali CBL No. 21, Desa Muktiwari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Perumahan Maya Residence Muktiwari berdiri di atas lahan dengan luas sebesar 4.984 m². Perumahan Maya Residence Muktiwari rencananya akan dibangun dengan hanya 1 type rumah yaitu type 42 dengan jumlah rumah sebanyak 44 unit.



Gambar 2. Peta Batas Lahan Objek Studi
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Pada kondisi eksisting pada objek studi, lahan objek studi merupakan area persawahan atau tanaman liar. Berikut ini merupakan foto dari kondisi eksisting pada lahan objek studi.



Gambar 3. Kondisi Eksisting Objek Studi
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Analisis Lokasi dan Tapak

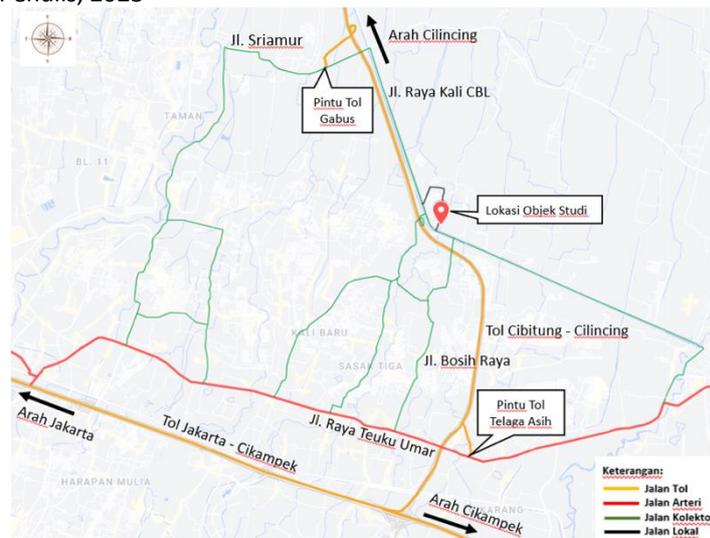
Aksesibilitas

Aksesibilitas menuju lokasi objek studi hanya dapat dilakukan dengan transportasi pribadi, hal ini dikarenakan tidak terdapatnya tempat pemberhentian transportasi umum yang dekat pada lokasi objek studi. Untuk transportasi pribadi, dapat melalui Jalan Tol Cibitung – Cilincing untuk akses menuju objek studi. Terdapat 2 pintu keluar tol pada Tol Cibitung – Cilincing yang dapat digunakan untuk jalan menuju lokasi objek studi. Berikut ini merupakan tabel rute dan jarak aksesibilitas dan gambar peta menuju ke objek studi.

Tabel 1. Rute dan Jarak Aksesibilitas Menuju Objek Studi

No.	Pintu Tol	Rute	Jarak
1	Pintu Tol Telaga Asih	Exit Tol Telaga Asih – Jl. Raya Teuku Umar – Jl. Bosih Raya – Jl. Raya Kali CBL – Objek Studi	8,1 km
2	Pintu Tol Gabus	Exit Tol Gabus – Jl. Sriamur – Jl. Raya Kali CBL – Objek Studi	6,4 km

Sumber: Olahan Penulis, 2023



Gambar 4. Peta Menuju Objek Studi
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan tabel dan gambar diatas terdapat 2 pintu keluar tol pada Tol Cibitung – Cilincing yaitu Pintu Tol Gabus dan Pintu Tol Telaga Asih. Apabila mendatangi lokasi objek studi dari arah Barat (Jakarta) dan Timur (Cikampek) dapat menggunakan Pintu Tol Telaga Asih yang berjarak 8,1 km dari objek studi lalu kemudian menyusuri Jalan Bosph Raya. Namun apabila mendatangi lokasi objek studi dari arah Utara (Cilincing) dapat menggunakan Pintu Tol Gabus yang berjarak 6,4 km dari objek studi kemudian menyusuri Jalan Sriamur dan Jalan Raya Kali CBL.

Proximity

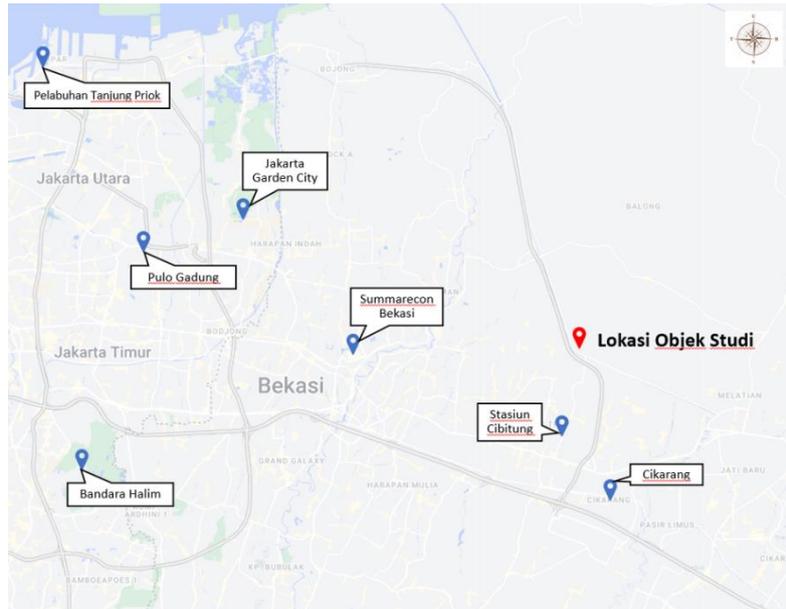
Kedekatan dengan kawasan pusat kegiatan wilayah

Terdapat beberapa tempat yang merupakan menjadi pusat kegiatan masyarakat. Tempat tersebut merupakan pusat kegiatan masyarakat dalam bidang komersial, industri, dan transportasi. Berikut ini merupakan tabel dan peta kedekatan dengan kawasan pusat kegiatan.

Tabel 2. Kedekatan Dengan Kawasan Pusat Kegiatan Wilayah

No.	Kawasan Pusat Kegiatan	Jarak Tempuh (Km)	Waktu Tempuh (Menit)
1	Stasiun Cibitung	6	18
2	Cikarang	21	41
3	Summarecon Bekasi	28	47
4	Jakarta Garden City	38	50
5	Pulo Gadung	47	53
6	Pelabuhan Tanjung Priok	36	42
7	Bandara Halim	54	58

Sumber: Olahan Penulis, 2023



Gambar 5. Kedekatan Dengan Kawasan Pusat Kegiatan
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan tabel dan gambar diatas Stasiun Cibitung merupakan kawasan pusat kegiatan terdekat dari lokasi objek studi dengan jarak 6 km. Stasiun Cibitung merupakan kawasan pusat kegiatan transportasi karena masyarakat mendatangi Stasiun Cibitung untuk melakukan perjalanan ke tempat lain. Summarecon Bekasi merupakan pusat kegiatan komersial yang berjarak 28 km dari lokasi objek studi. Kawasan Cikarang yang merupakan kawasan industri atau mayoritas menjadi tempat bekerja warga Kabupaten Bekasi dan sekitar berjarak 21 km dari lokasi objek studi.

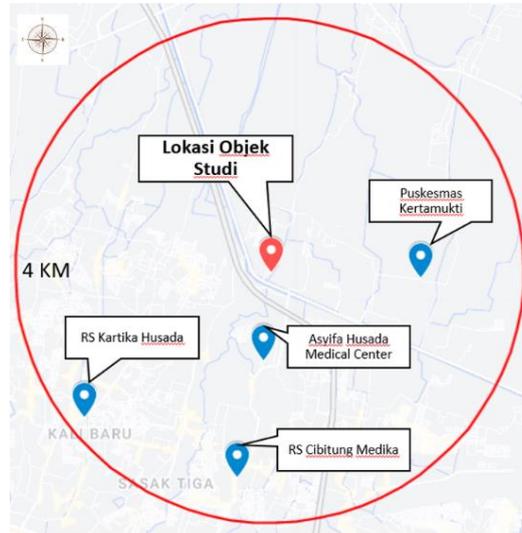
Kedekatan dengan sarana fasilitas kesehatan

Sarana fasilitas kesehatan merupakan sarana penting untuk kawasan hunian. Terdapat 2 jenis sarana fasilitas kesehatan pada objek studi yaitu puskesmas dan rumah sakit. Berikut ini merupakan tabel dan peta sarana fasilitas kesehatan dalam radius 4 km dari lokasi objek studi.

Tabel 3. Kedekatan Sarana Fasilitas Kesehatan

No.	Nama Rumah Sakit	Jarak Tempuh (Km)	Waktu Tempuh (Menit)
1	Puskesmas Kertamukti	3,5	12
2	Asyifa Husada Medical Center	2,3	9
3	RS Kartika Husada	5,3	15
4	RS Cibitung Medika	4,1	15

Sumber: Olahan Penulis, 2023

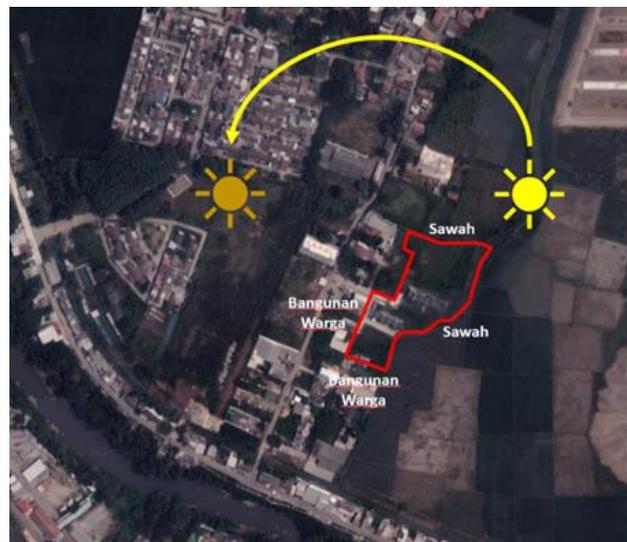


Gambar 6. Kedekatan Sarana Fasilitas Kesehatan
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Terdapat 4 sarana fasilitas kesehatan pada radius sebesar 4 km pada lokasi objek studi, Asyifa Husada Medical Center merupakan fasilitas kesehatan terdekat dengan jarak 2,3 km dari lokasi objek studi. Rumah sakit terdekat dari lokasi objek studi adalah Rumah Sakit Cibitung Mendika yang berjarak 4,1 km dari lokasi objek studi.

Analisis Tapak

Berikut ini merupakan gambar dan tabel terhadap kondisi dari tapak lahan objek studi.



Gambar 7: Gambar Kondisi Tapak Objek Studi
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Tabel 4. Kondisi Tapak Objek Studi

No.	Aspek	Kondisi	Keterangan
1	Sinar Matahari	Terbit dan Tenggelam Sinar	Lahan objek studi mendapatkan sinar matahari dengan baik
2	Kondisi Tanah	Basah	Lahan objek studi berupa sawah
3	Tampak Sekitar	Sawah dan Bangunan Warga	Tidak mengganggu objek studi
4	Akses Pencapaian	Melalui Jl. Raya Kali CBL	Jalanan dilapis beton yang belum diaspal

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan analisis lokasi dan tapak diatas, maka potensi dan kendala dari lahan objek studi bisa dilihat. Berikut ini merupakan tabel dari potensi dan kendala dari lahan objek studi.

Tabel 5. Potensi dan Kendala Lahan Objek Studi

No.	Potensi	Kendala
1	Terdapat pintu tol yang berada di dekat objek studi yaitu Pintu Tol Gabus dengan jarak 6,4 km	Kondisi jalan akses menuju objek studi yang belum diaspal namun sudah dilapisi beton
2	Lahan objek studi berada di kawasan hunian perumahan	Tidak adanya transportasi umum yang dekat dari lokasi objek studi
3	Dekat dengan fasilitas kesehatan	Jauh dengan kawasan pusat kegiatan
4	Terdapat sungai di sebelah objek studi sehingga mencegah terjadinya banjir	

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Analisis Legalitas

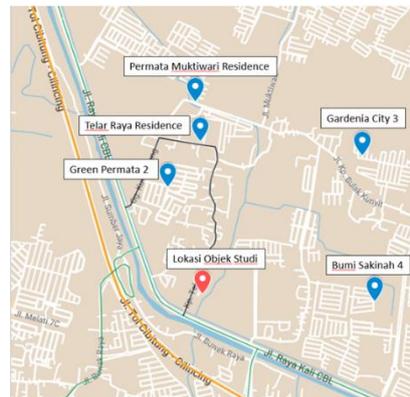
Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031 diatur oleh Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor. 21 Tahun 2011. Berdasarkan peraturan tersebut, lokasi objek studi yang berada di Kecamatan Cibitung termasuk ke dalam Wilayah Pengembangan (WP 1). WP 1 direncanakan sebagai wilayah perumahan, permukiman, industri, perdagangan dan jasa, pendukung industri, dan pariwisata.



Gambar 8. Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kabupaten Bekasi
Sumber: tataruang.atrbpn.go.id, 2023

Analisis Pasar

Berdasarkan hasil survei ke objek studi, terdapat 5 perumahan yang berada di sekitar objek studi. 5 perumahan tersebut merupakan perumahan dengan kelas pasar kelas bawah (*low*) dan kelas menengah – bawah (*middle – low*). Berikut ini adalah peta persebaran properti di sekitar objek studi.



Gambar 9. Peta Persebaran Properti Perumahan Sekitar Objek Studi
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Tabel 6. Data Pasar Properti Perumahan Sekitar Objek Studi

Nama	Tahun Pembangunan	Kelas	Jumlah Unit	Occ	Tingkat Penjualan
Permata Muktawari	2017	Low	867	80%	85%
Green Permata 2	2016	Low-Middle	692	90%	95%
Bumi Sakinah 4	2014	Low	855	95%	100%
Gardenia City 3	2019	Low-Middle	419	80%	90%
Telar Raya Residence	2020	Low	33	90%	100%

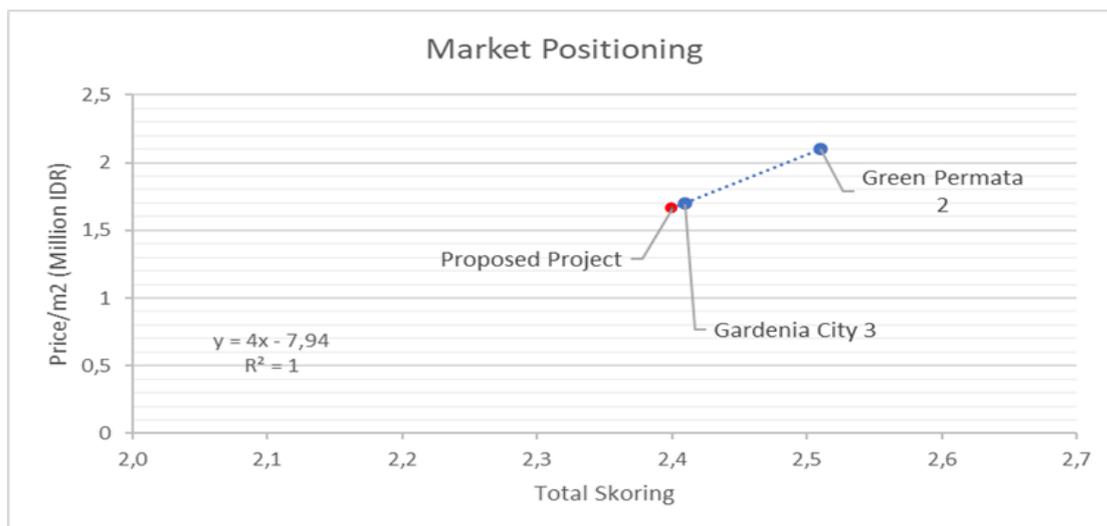
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan dari data diatas, beberapa perumahan dari 5 perumahan diatas akan dipilih menjadi kompetitor objek studi. Perumahan yang menjadi kompetitor merupakan perumahan dengan kelas pasar kelas menengah – bawah (*middle – low*). Hal tersebut dikarenakan perumahan lokasi objek studi direncanakan sebagai kelas pasar menengah – bawah. Perumahan kompetitor akan dilakukan penilaian untuk mengetahui nilai skor yang dipunyai oleh para kompetitor. Penilaian terhadap kompetitor dinilai dari beberapa aspek, aspek – aspek yang dinilai yaitu aspek lokasi, kondisi bangunan, sistem keamanan, kondisi usia bangunan, ketersediaan terhadap fasilitas (fasilitas internal dan fasilitas eksternal), dan developer (pengembang) dari masing – masing kompetitor. Penilaian skor tersebut digunakan untuk mengetahui competitive level, market share, dan perkiraan harga jual lahan objek studi.

Tabel 7. *Competitive Level, Market Share, dan Penentuan Harga Jual Lahan Objek Studi*

No.	Nama Perumahan	Competitive Level	Market Share	Harga Jual Per Meter (Juta Rupiah)	Total Skor
1	Green Permata 2	2,5	34%	2,1	2,5
2	Gardenia City 3	2,5	33%	1,7	2,4
3	Lahan Objek Studi	2,4	33%	1,7	2,4

Sumber: Olahan Penulis, 2023



Gambar 10. *Market Positioning Lahan Objek Studi*

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan hasil data diatas, hasil dari competitive level dan market share dapat menentukan market positioning objek studi terhadap kompetitor lainnya. Lokasi objek studi memiliki posisi dibawah 2 kompetitor lainnya. Hal tersebut dikarenakan lahan objek studi memiliki kekurangan pada developer yang belum sebesar dan sebaik developer dari 2 kompetitor tersebut.

5.KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dengan dibangunnya Perumahan Maya Residence Muktiwari diharapkan dapat menjadi tempat tinggal hunian baru bagi masyarakat yang ingin tinggal di Kabupaten Bekasi dan dapat memenuhi akan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang belum punya tempat tinggal sebelumnya. Berdasarkan penelitian ini, terdapat potensi dan kendala bagi Perumahan Maya Residence Muktiwari. Potensinya adalah objek studi berada di kawasan hunian perumahan, berlokasi dekat dengan fasilitas kesehatan dan dekat dengan pintu tol sehingga mudah apabila ingin mencapai lokasi objek studi dari luar kota. Kendala dari objek studi sendiri adalah tidak adanya transportasi umum untuk mobilitas warga serta lokasi objek studi jauh dari pusat – pusat

kegiatan yang berada di Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi. Masyarakat yang ingin tinggal di Perumahan Maya Residence harus memiliki transportasi pribadi yang digunakan untuk berpergian.

Berdasarkan hasil analisis pasar, peluang pasar objek studi cukup tinggi dikarenakan tingkat penjualan terhadap perumahan disekitar objek studi cukup tinggi. Tercatat untuk tingkat penjualan perumahan kelas menengah bawah di angka 93% dan tingkat hunian untuk perumahan kelas menengah bawah di angka 85%. Dengan angka – angka tersebut menunjukkan bahwa potensi peluang pasar untuk objek studi sangatlah tinggi.

Dapat disimpulkan bahwa secara lokasi, objek studi memiliki potensi karena lokasi objek studi berada di kawasan perumahan – perumahan sehingga memang lokasi objek studi layak menjadi pilihan bagi masyarakat yang ingin mempunyai dan tinggal di rumah objek studi. Secara legalitas, kawasan objek studi sudah sesuai dengan rencana pengembangan kawasan dari pemerintah Kabupaten Bekasi sehingga secara legalitas objek studi sudah legal. Secara pasar, peluang pasar untuk properti perumahan sudah cukup baik. Secara keseluruhan, lahan objek studi memiliki potensi dan layak untuk dijadikan sebagai perumahan.

Saran

Saran kepada pemilik proyek, bahwa perumahan yang ingin dibangun harus memiliki tempat tinggal yang nyaman bagi para penghuni serta perumahan harus ditambah fasilitas – fasilitas pendukung yang berguna bagi para penghuninya nanti. Serta pemilik proyek harus membuat strategi khusus dalam marketing, mengingat potensi kondisi pasar yang tinggi sehingga kedepannya akan ada kompetitor – kompetitor baru lainnya.

Saran kepada pemerintah, akses jalan harus diaspal agar pengguna jalan dapat menggunakannya dengan nyaman serta dapat mempermudah untuk mengakses ke lokasi objek studi. Kemudian perlu ditambahkan pemberhentian dekat objek studi dan menambah rute transportasi umum yang melewati objek studi, agar masyarakat sekitar objek studi dapat dipermudah dalam melakukan perjalanan ke tempat lain.

REFERENSI

- Kasmir & Jakfar (2017). Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Kencana.
Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi No. 21, (2011).
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14, (2016).
Peraturan Presiden No. 60, (2020).