

PENENTUAN REKOMENDASI LOKASI HOTEL DI KOTA BEKASI MENGGUNAKAN ANALISIS SPASIAL LANJUTAN BERBASIS SITE SELECTION AND SITE ANALYSIS

Oleh: Arsa F. Nursyahrial – Tugas 3 MAPID

A. Latar Belakang

Perencanaan lokasi hotel yang tepat memerlukan analisis spasial terpadu untuk meminimalkan risiko investasi dan memastikan kesesuaian dengan karakter pasar. Kota Bekasi sebagai kawasan penyangga Jakarta memiliki tingkat mobilitas dan aktivitas ekonomi yang tinggi, namun juga diiringi persaingan perhotelan yang semakin ketat, sehingga penentuan lokasi harus dilakukan secara selektif dan berbasis data. Hasil analisis pada Tugas 2, yang dilakukan secara makro dengan mempertimbangkan Status Sosial dan Ekonomi (SES) masyarakat, aksesibilitas transportasi umum, serta persebaran hotel eksisting, secara kasar mengindikasikan wilayah Kota Bekasi sebagai lokasi potensial. Namun demikian, hasil tersebut masih bersifat indikatif dan belum menggambarkan kondisi kawasan secara detail, sehingga perlu dilanjutkan dengan analisis *hyperlocal insight* di sekitar titik terpilih melalui pendekatan mikro. Tahapan lanjutan ini bertujuan menggabungkan insight dari analisis makro dan mikro untuk memperoleh satu lokasi spesifik yang paling potensial sebagai rekomendasi akhir rencana pembangunan hotel di Kota Bekasi.

B. Perancangan Parameter MCDA

Pada tahapan analisis mikro, akan dilakukan pengolahan *Multi Criteria Decision Analysis* (MCDA) untuk membantu penentuan lokasi hotel secara lebih detail pada kawasan terpilih. MCDA digunakan untuk mengintegrasikan berbagai parameter spasial yang merepresentasikan *tingkat aktivitas dan daya tarik kawasan*, meliputi *keberadaan pusat perbelanjaan, tempat hiburan, halte, stasiun, serta kawasan perkantoran* di Kota Bekasi. Masing-masing parameter akan dianalisis dan diberi bobot sesuai tingkat pengaruhnya terhadap potensi permintaan hotel, baik dari sisi wisata, bisnis, maupun aksesibilitas. Grid yang digunakan untuk merepresentasikan hasil pengolahan MCDA ini diatur dalam ukuran 100 meter persegi. Hal ini dikarenakan skala wilayah yang digunakan dalam MCDA ini dalam skala Desa/Kelurahan Jatibening Baru. Hasil pengolahan MCDA ini diharapkan mampu memberikan gambaran *hyperlocal insight* secara komprehensif sehingga dapat mengidentifikasi lokasi hotel yang paling strategis dan berdaya saing sebagai rekomendasi akhir. Berikut tampilan parameter yang dipilih.



Gambar Parameter MCDA untuk penentuan lokasi hotel di Jatibening Baru, Kota Bekasi

C. Penentuan Kriteria dan Pembobotan Parameter

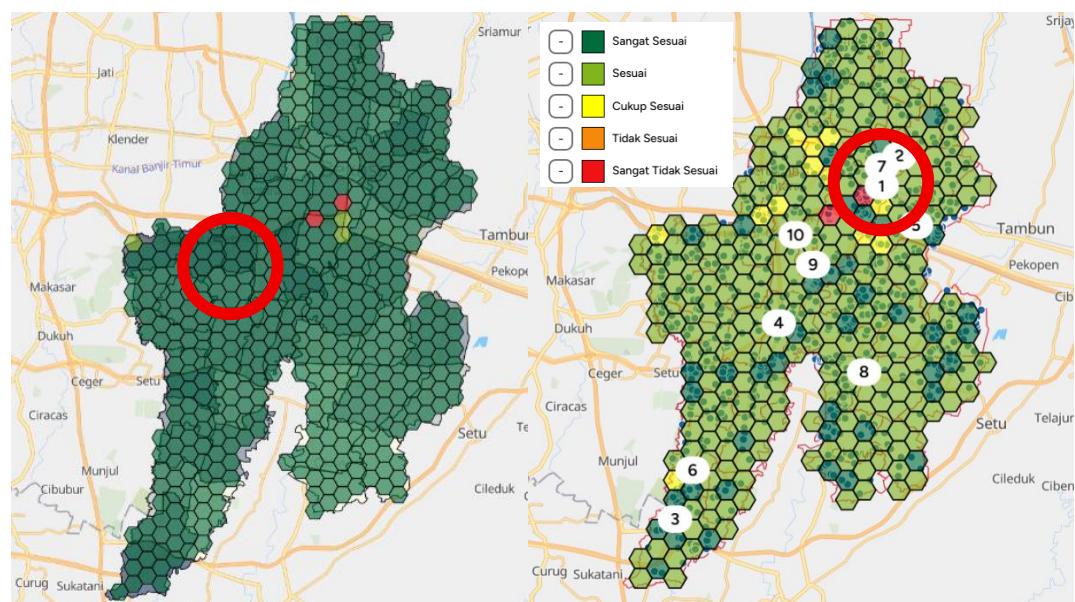
Dalam analisis *Multi Criteria Decision Analysis* (MCDA), pembobotan kriteria dilakukan untuk menunjukkan tingkat pengaruh masing-masing parameter terhadap potensi lokasi hotel. Parameter dibagi menjadi *attractors*, yaitu pusat perbelanjaan, tempat hiburan, halte, stasiun, dan perkantoran yang meningkatkan daya tarik serta aksesibilitas lokasi, serta *detractors*, yaitu hotel eksisting dan kepadatan penduduk yang merepresentasikan tingkat persaingan dan tekanan kawasan. Pembobotan menggunakan skala 0–1, di mana nilai yang semakin tinggi menunjukkan tingkat pengaruh parameter yang semakin besar terhadap penilaian lokasi, sedangkan nilai yang lebih rendah menunjukkan pengaruh yang relatif kecil. Bobot tertinggi pada *attractors* diberikan kepada perkantoran karena berkaitan langsung dengan permintaan hotel bisnis, sementara pada *detractors* diberikan kepada hotel eksisting sebagai indikator utama persaingan pasar. Pembobotan ini digunakan untuk menghasilkan nilai komposit MCDA dalam menentukan lokasi hotel yang paling potensial.

Tabel Daftar Data Parameter Pembobotan

No.	Tipe	Parameter	Bobot
1.	Attractors	Pusat Perbelanjaan	0.2
2.		Tempat Hiburan	0.1
3.		Halte	0.2
4.		Stasiun	0.2
5.		Perkantoran	0.3
6.	Detractors	Hotel Eksisting	0.8
7.		Kepadatan Penduduk	0.2

*semua data bersumber dari geo.mapid.io

D. Site Analysis



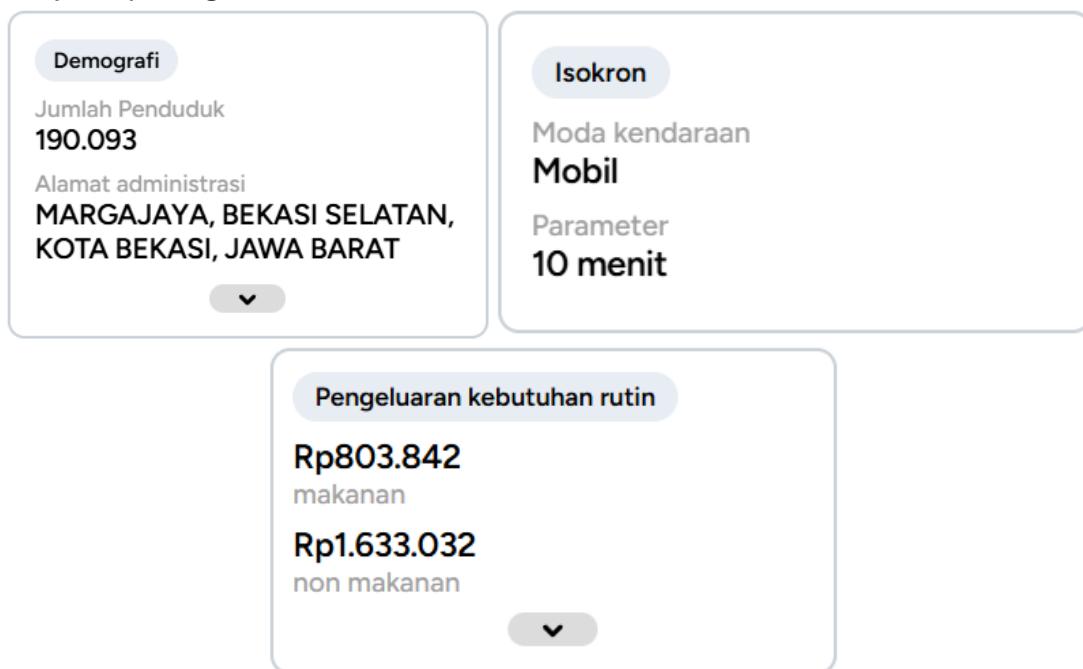
Gambar Lokasi Hasil Analisis Tugas 2 (Kiri) dan Lokasi Hasil Analisis Menggunakan MCDA (Kanan)

Berdasarkan gambar yang ditampilkan, pada Tugas 2 telah dilakukan analisis menggunakan *toolbox* analisis spasial sederhana yang menghasilkan

beberapa alternatif lokasi. Analisis pada tahap ini masih bersifat visual, mengandalkan data berbobot dan alat bantu visualisasi, sehingga proses pengambilan keputusan cenderung subjektif. Sementara itu, pada Tugas 3 digunakan pendekatan pembobotan yang lebih logis dan terstruktur melalui MCDA, sehingga hasil analisis menjadi lebih objektif. Terdapat hal yang berlawanan, yaitu lokasi yang direkomendasikan pada Tugas 3 berada pada kawasan dengan tingkat kepadatan hotel yang tinggi berdasarkan hasil analisis Tugas 2, yang menunjukkan adanya perbedaan sudut pandang dan kedalaman analisis antara kedua pendekatan tersebut.

Selanjutnya, dapat dilakukan site analysis menggunakan SINI pada lokasi dengan prioritas tertinggi untuk mengetahui jangkauan isokron mobil 10 menit, tingkat kerawanan bencana, kondisi demografi, serta penggunaan tanah di sekitar lokasi. Analisis ini bertujuan untuk memperkuat pemahaman kondisi tapak secara detail sebagai dasar pengambilan keputusan lanjutan. Namun, untuk parameter nilai tanah di Kota Bekasi, informasi yang memadai masih belum tersedia sehingga belum dapat dimasukkan ke dalam analisis pada tahap ini.

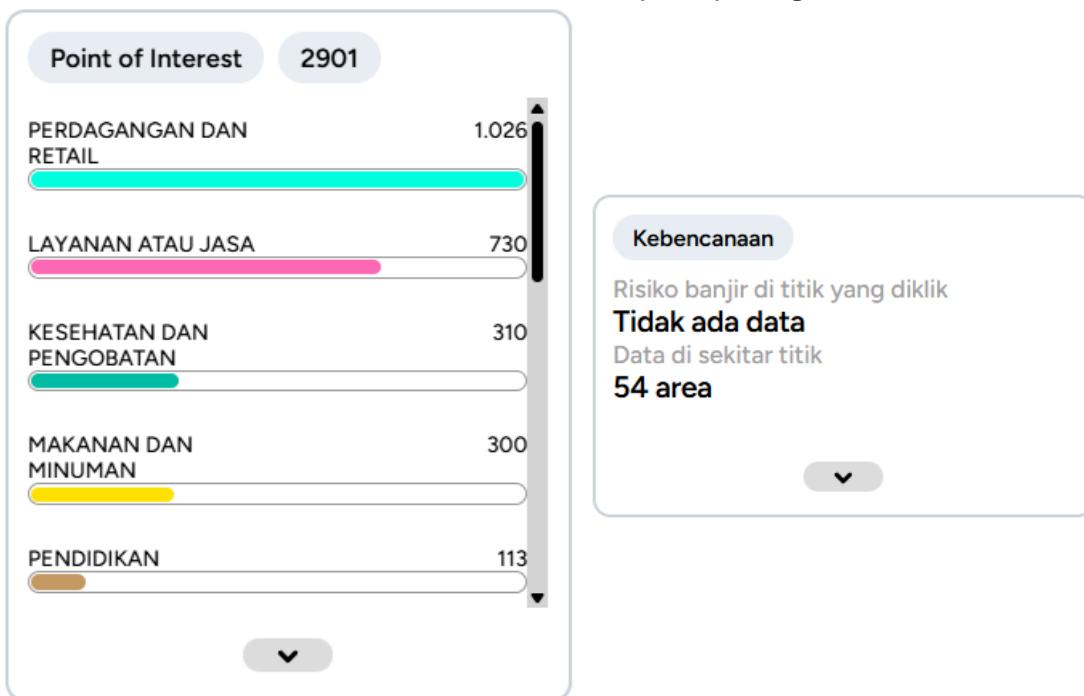
Berdasarkan analisis isokron 10 menit berkendara di wilayah Margajaya, Bekasi Selatan, area ini teridentifikasi sebagai zona urban sangat padat dengan populasi mencapai 190.093 jiwa. Profil ekonomi penduduk menunjukkan pola konsumsi yang dinamis, di mana rata-rata pengeluaran untuk makanan (Rp1,6 juta) tercatat dua kali lipat lebih besar dibandingkan kebutuhan rutin non-makanan. Tingginya densitas populasi ini menjadi penopang utama bagi ekosistem ekonomi lokal, menjadikan kawasan ini sebagai pasar yang gemuk untuk berbagai sektor usaha. Hasil analisis demografi, isokron, dan *living cost* disajikan pada gambar berikut.



Gambar Hasil analisis demografi, isokron, dan *living cost* pada lokasi rekomendasi hotel

Melihat lingkungan lokasi rekomendasi hotel, kawasan ini berfungsi sebagai sentra aktivitas komersial dan pelayanan publik yang vital, ditandai oleh

keberadaan 2.901 Point of Interest (POI) yang didominasi oleh sektor Perdagangan dan Retail (1.026 titik) serta Layanan Jasa (730 titik). Meskipun data risiko banjir pada titik koordinat spesifik saat ini tidak tersedia, namun terdeteksinya data risiko di 54 area sekitarnya mengindikasikan bahwa kawasan ini berada dalam lingkup area yang memerlukan perhatian mitigasi bencana, terutama untuk melindungi tingginya aset ekonomi dan infrastruktur vital di wilayah tersebut. Hasil analisis POI dan kerawanan bencana disajikan pada gambar berikut.



Gambar Hasil analisis POI dan kerawanan bencana

E. Rekomendasi Final

Berdasarkan analisis MCDA, lokasi optimal hotel berada di *Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan*, yang memiliki aksesibilitas mobil 10 menit ke berbagai fasilitas vital. Lokasi ini menawarkan dukungan ekosistem bisnis bagi lebih dari 1.000 titik retail dan jasa, serta sebagai destinasi gaya hidup bagi kelas menengah keatas yang sedang tumbuh. Dengan rasio jumlah hotel (45 titik) yang masih rendah dibandingkan volume aktivitas komersial (2.901 titik), investasi hotel di titik ini menawarkan peluang okupansi yang stabil sepanjang tahun.