

Task 3 – Site Selection and Site Analysis

Giovani Rahadian Arif

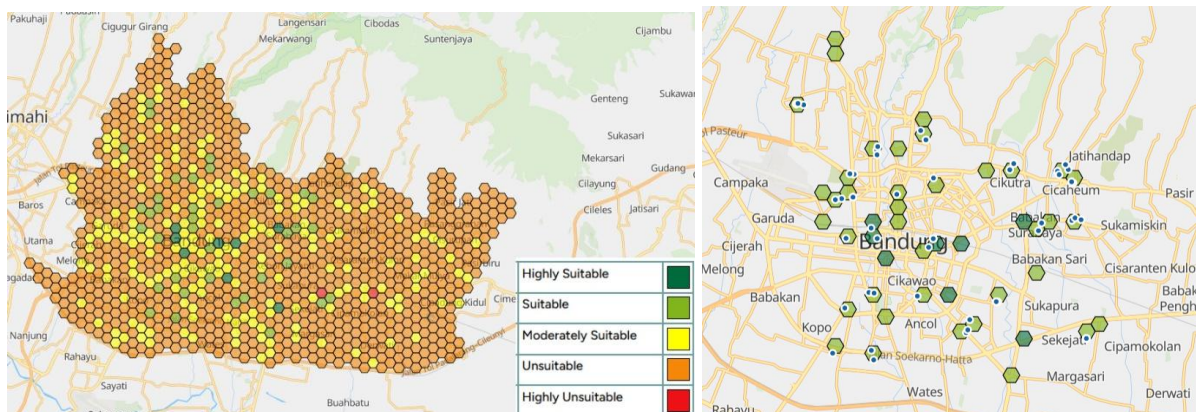
Studi Kasus: Bisnis apartment di Kota Bandung

Kriteria MCDA:

Parameter MCDA	Tipe Parameter	Bobot	Alasan Bobot Parameter
Jarak ke Transportasi Umum (Stasiun KRL/MRT & Halte Busway)	Attractors	25%	Akses transportasi publik adalah prioritas utama untuk mengurangi ketergantungan kendaraan pribadi
Jarak ke Kawasan Perkantoran (Kantor/Office District)	Attractors	20%	Target pasar utama apartemen adalah pekerja profesional
Jarak ke Pusat Perbelanjaan (Mall/Supermarket)	Attractors	15%	Fasilitas belanja harian/bulanan meningkatkan kenyamanan penghuni
Jarak ke Fasilitas Pendidikan (Universitas)	Attractors	15%	Menarik target pasar mahasiswa perantauan
Jarak ke Fasilitas Harian (Minimarket/Pasar Tradisional)	Attractors	10%	Kebutuhan pokok sehari-hari
Jarak ke Apartemen Kompetitor	Detractors	15%	Menghindari <i>market cannibalization</i>

Analisis Makro (Site Selection)

Berdasarkan hasil parameterisasi MCDA yang dilakukan didapatkan peta potensi lokasi apartment di Kota Bandung. Berdasarkan hasil MCDA dan data Properti Tanah dan Bangunan Dijual di Kota Bandung Tahun 2025 didapatkan beberapa Zona Emas yang berpotensi sebagai lokasi pengembangan apartemen.



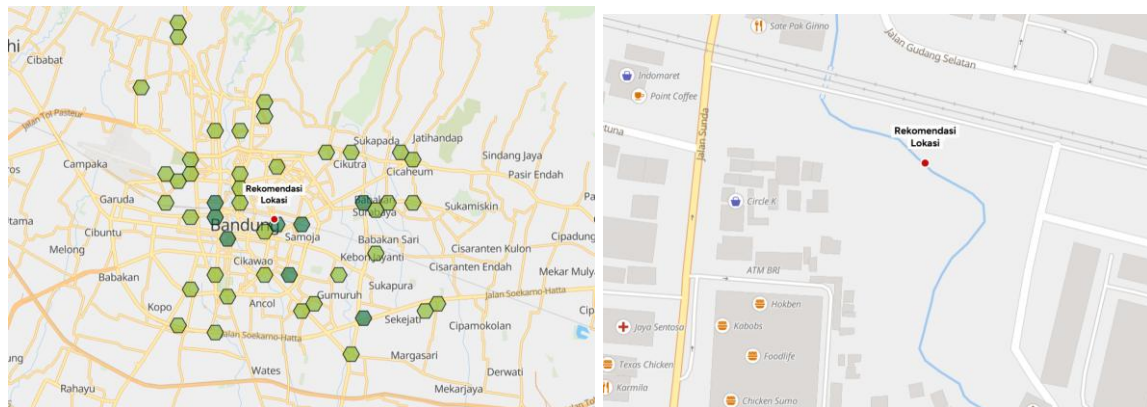
Kemudian diseleksi titik-titik yang paling potensial berdasarkan referensi pembangunan apartemen di Jakarta memiliki ketentuan luas tanah >3000 m, kemudian dipilih tanah dengan status sertifikat SHM.

Investigasi Mikro (Site Analysis)

Berdasarkan titik yang ada dilakukan hyperlocal analysis untuk menentukan lokasi yang paling berpotensi untuk pembangunan apartment dan ditentukan 1 titik yang paling menjanjikan yang berada pada kelurahan Kebon Pisang, Sumur Bandung. Lokasi ini memiliki harga tanah seluas Rp17.490.000/m². Berdasarkan analisis ini ditemukan bahwa lokasi ini memiliki aksesibilitas yang baik dan dekat dengan berbagai fasilitas yang menjadi pembobotan MCDA di awal. Selain itu pada lokasi ini spending masyarakat yang cukup tinggi dapat menjadi baseline yang menggambarkan potensi kelas ekonomi masyarakat untuk menentukan kelas harga apartment yang akan dibangun. Selain itu harga tanah pada lokasi dibanding dengan fasilitas sekitar dan kenyamanan lokasi tergolong lebih murah dibandingkan lokasi potensial lainnya.



Rekomendasi Final



Berdasarkan analisis makro dan mikro ditentukan lokasi optimal untuk pembangunan apartemen baru seperti yang dapat dilihat pada peta diatas. Pemilihan titik lokasi ini didasarkan pada kedekatan area dengan berbagai pusat perbelanjaan, dekat dengan jalan akses ke jalan besar (Jl. Sunda), dilewati oleh sungai namun tidak rawan banjir menjadi salah satu potensi lokasi karena dapat memudahkan penempatan saluran air.