

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Kota Baru Parahyangan merupakan kawasan perumahan *Real Estate* yang ditujukan untuk masyarakat dengan kemampuan finansial menengah ke atas, jadi belum ada satupun rumah yang diperuntukan untuk klasifikasi rumah sederhana. Secara keseluruhan, perumahan Kota Baru Parahyangan belum bisa menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 bahwa setiap perumahan perlu menerapkan hunian berimbang. Dalam penulisan tesis dengan judul Penerapan hunian berimbang pada *Cluster* perumahan Tatar Cakrabuana di kawasan Kota Baru Parahyangan yang telah dianalisis dan juga dirancang ini memiliki beberapa poin kesimpulan sebagai berikut:

1. Perumahan dengan konsep hunian berimbang yang didalamnya memiliki banyak penduduk atau penghuni dengan berbagai macam latar belakang akan menjadi perumahan yang lebih aktif, menarik dan juga harmonis apabila didalamnya terdapat berbagai macam fasilitas penunjang yang lengkap dan sesuai dengan pedoman sehingga dapat memberi nilai tambah dari perumahan tersebut dan juga memberikan ruang interaksi kepada para penghuninya. Pada Perumahan Tatar Cakrabuana ini memiliki kesesuaian terhadap 3 poin atau kriteria utama dari konsep hunian berimbang, yaitu:
 - Lokasi, perumahan ini memiliki lokasi yang cukup baik mulai dari kesesuaian terhadap rencana RTRW dari Kabupaten Bandung Barat sebagai lokasi yang baik untuk dijadikan fungsi hunian, memiliki lahan atau kontur yang relatif rata sehingga memudahkan dalam proses pembangunan nantinya, memiliki view yang baik karena lokasinya berada di tepian danau sehingga menjadi nilai tambah dari perumahan, dan juga berada di lokasi dengan iklim yang cukup baik dan nyaman untuk ditinggali.
 - Klasifikasi, perumahan ini memiliki 3 tipe hunian yang menjadi pilihan atau alternatif bagi calon penghuni dalam memilih tempat tinggal yang disesuaikan dengan daya belinya. Masing masing tipe hunian memiliki desain yang sudah sesuai dengan kenyamanan dan juga memiliki lahan sisa yang cukup luas sehingga dapat menjadi rumah tumbuh untuk kedepannya.

- Komposisi, merupakan poin penting dalam penilaian dari konsep hunian berimbang. Perumahan ini memiliki komposisi yang baik dengan menggunakan opsi dari perbandingan 1 rumah mewah : 2 rumah menengah : 3 rumah sederhana. Nilai atau komposisi aktual dari perumahan ini adalah 32 rumah mewah : 80 rumah menengah : 130 rumah sederhana atau 13% rumah mewah : 33% rumah menengah : 54% rumah sederhana.
2. Perumahan ini memiliki nilai kelayakan finansial yang baik, karena semua poin kelayakan dapat dipenuhi dengan baik dan hasilnya layak untuk dibangun jika semuanya berjalan lancar. Poin penilaian dari kelayakan finansial diantaranya adalah:
- *Net Present Value* (NPV) yang diperoleh sebesar Rp10.532.012.009 dengan nilai positif, maka proyek ini layak untuk dijalankan karena nilai sekarang dari cashflow/benefit **lebih besar** dari nilai investasinya.
 - *Net Benefit Cost Ratio* (NBCR) diperoleh sebesar 1,0878 dan lebih besar dari pada 1, maka proyek ini layak untuk dijalankan karena nilai sekarang dari cashflow/benefit **lebih besar** dari nilai investasinya.
 - *Internal Rate Return* (IRR) diperoleh sebesar 10%, Asumsi Standar return yang disyaratkan oleh pemerintah adalah 6,5%, maka layak karena 10% **lebih besar** dari 6,5%.
 - *Profitability Indeks* (PI) diperoleh sebesar 1,0541 berarti proyek ini layak untuk dijalankan karena nilai sekarang dari cashflow/benefit lebih besar atau **tidak bernilai negatif** dari nilai investasinya (dalam hal nilai investasi dipindahkan dengan cost operasional (analisis finansial)).
 - *Payback Periode* (PP) diperoleh sebesar 3,3364 atau 3 tahun lebih 4 bulan, artinya jika target pengembalian perusahaan 5 tahun, maka proyek ini layak dijalankan karena nilai PP kurang dari target atau **lebih cepat** dari target yang telah ditetapkan yang mencerminkan pengembalian modal lebih cepat.

Kota Baru Parahyangan yang memiliki lahan yang luas, kekuatan finansial serta memiliki berbagai macam kelebihan seharusnya dapat menerapkan hunian berimbang di dalam kawasan perumahannya, karena tidak semua perumahan dapat menyanggupi kriteria yang diajukan oleh pemerintah. Dengan adanya hunian berimbang diharapkan akan timbul keharmonisan dan juga kenyamanan dalam lingkungan perumahan serta sesuai dengan harapan dari regulasi pemerintah.

6.2 Saran

Memiliki rumah atau tempat tinggal dengan lingkungan yang baik dan nyaman merupakan impian dari semua orang karena tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan utama yang perlu dipenuhi. Dari penulisan tesis ini, terdapat beberapa saran atau rekomendasi yang mungkin bisa diambil oleh pembaca.

- Untuk pengembang perumahan, perlu memperhatikan kebutuhan dari calon pembeli mulai dari lokasi yang akan dijadikan perumahan, tipe atau harga dari rumah yang dijual, konsep hunian yang mengutamakan kenyamanan dan aksesibilitas terhadap fasilitas perumahan yang ada karena selain menjadi penunjang, fasilitas perumahan juga menjadi nilai tambah dari perumahan tersebut. Selain itu, perlu disesuaikan kembali antara konsep perancangan kawasan khususnya pada konsep pembangunan di kawasan perumahan Kota Baru Parahyangan yaitu pilar budaya (budaya sunda) agar dapat lebih menonjolkan nilai budaya pada desain bangunannya. Dan yang terakhir, perlu adanya kelayakan secara finansial agar perumahan dapat dibangun sesuai dengan rencana keuangan.
- Untuk pemerintah atau dinas terkait, perlu adanya pengawasan yang lebih baik dalam memberikan izin serta pengawasan lebih lanjut dari penyelenggaraan perumahan. Selain itu, diperlukan komitmen dari dinas terkait agar dapat memberikan penyuluhan mengenai hunian berimbang agar dapat diketahui secara menyeluruh dan juga pemberian insentif kepada perumahan yang telah menyelenggarakan hunian berimbang maupun sanksi yang diberikan pada perumahan yang tidak dapat melaksanakan hunian berimbang. Pedoman yang jadi acuan dari penulisan merupakan pedoman yang dibuat tahun 2004 perlu adanya perbaikan atau penyesuaian terhadap kondisi yang terkini walaupun telah ada peraturan yang terbaru, namun pedoman khusus pembangunan perumahan masih harus dikembangkan dan disesuaikan kembali dengan masa sekarang.