

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis pada penelitian tentang struktur faktor-faktor penentu harga lahan berdasarkan persepsi developer di Kota Malang. Faktor-faktor penentu harga lahan yang digunakan berjumlah lima faktor. Kelima faktor ini diaplikasikan dengan metode *DEMATEL (Decision Making And Trial Evaluation Laboratory)* yang ditujukan kepada pihak pengembang perumahan. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan Analisis *DEMATEL (Decision Making And Trial Evaluation Laboratory)* dapat disimpulkan:
 - a. Faktor B yaitu aksesibilitas memberikan pengaruh yang lebih besar terhadap faktor-faktor yang lainnya. Faktor yang dipengaruhi oleh aksesibilitas (B) yaitu topografi (A), kebisingan (E), jaringan jalan (C), dan pasar (D). Hal ini menggambarkan bahwa aksesibilitas sangat mempengaruhi kinerja faktor yang lainnya. Apabila aksesibilitas baik, maka harga lahan perumahan yang ada di Kota Malang menjadi meningkat. Topografi (A) mempengaruhi lokasi strategis (B) dengan nilai pengaruh 3,64 dan pasar (D) dengan nilai pengaruh 3,7. Kebisingan (E) mempengaruhi jaringan jalan (C) dengan nilai pengaruh 3,86 dan pasar (D) dengan nilai pengaruh 3,8. Kebisingan (E) hanya mempengaruhi pasar (D) dengan nilai 3,8. Faktor jaringan jalan tidak mempunyai pengaruh terhadap faktor lainnya sebaliknya faktor jaringan jalan banyak dipengaruhi oleh faktor lainnya
 - b. Nilai D-R memperlihatkan tingkat pengaruh faktor terhadap faktor yang lainnya. Nilai D-R positif maka menunjukkan bahwa faktor tersebut lebih mempengaruhi faktor yang lainnya. Apabila D-R negatif, maka menunjukkan faktor tersebut lebih banyak dipengaruhi oleh faktor yang lainnya. Nilai D+R memperlihatkan tingkat utama *prominence* (kepentingan) dari faktor-faktor harga lahan. Aksesibilitas yang memiliki nilai D-R dengan nilai 1,01 mempunyai pengaruh yang lebih besar untuk dalam menentukan harga lahan di Kota Malang. Sebaliknya jaringan jalan (C) mempunyai nilai D-R yang paling kecil sebesar -1,42. Faktor aksesibilitas juga merupakan faktor dengan nilai D+R sebesar 36,7 yang menunjukkan tingkat kepentingan yang paling besar.

5.2 Saran

Beberapa saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian struktur faktor-faktor penentu harga lahan di Kota Malang berdasarkan persepsi developer adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya melibatkan faktor-faktor harga lahan menurut Djoko Sujarto (1985) berupa faktor topografi, faktor aksesibilitas, faktor pasar, faktor jaringan jalan, dan faktor kebisingan. Sehingga untuk penelitian selanjutnya dapat melibatkan faktor lain seperti faktor sosial, faktor ekonomi, faktor hukum dan pemerintahan.
2. Penelitian ini hanya melibatkan pengembang yang berasal dari anggota REI (*Real Estate Indonesia*). Pengembang yang berasal dari REI membangun perumahan menengah ke atas, sehingga untuk penelitian berikutnya dapat dikembangkan dengan melibatkan pengembang dari APERSI (Asosiasi Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia) yang membangun perumahan menengah ke bawah.
3. Pada penelitian ini dalam pengukuran aksesibilitas hanya melihat pusat Kota Malang. Dalam penentuan pusat kota tidak harus melihat di pusat kota tetapi masih ada pusat BWP. Sehingga untuk penelitian selanjutnya mempertimbangkan hal tersebut dalam pengukuran aksesibilitas.
4. Pada hasil penelitian ini menghasilkan faktor aksesibilitas lebih berpengaruh terhadap penentuan harga lahan perumahan di Kota Malang dengan menggunakan analisis DEMATEL (*Decision Making Trial and Evaluation Laboratory*). Untuk penelitian selanjutnya dapat menggunakan metode analisis ANP (Analytic Network Process) sehingga dapat menghasilkan strategi alternatif-alternatif dalam penentuan harga lahan.