

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran analisis diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan observasi, penelitian dan pemetaan dapat disimpulkan bahwa terjadi perubahan pola penggunaan lahan yang cukup signifikan di wilayah studi dimana pada tahun 2013 lahan yang digunakan untuk kawasan pertanian sebesar 1177 ha (54,89%), perkebunan 430 ha (20,06%), permukiman 371 ha (17,30%) perumahan sebesar 89 ha (4,16%) dan perdagangan jasa sebesar 77 ha (3,59%) sementara pada akhir 2017 lahan pertanian dan perkebunan dimana lahan pertanian menurun sebesar 230 ha sehingga menyisakan 947 ha atau 44,17% dari luas wilayah studi. Sementara itu perkebunan menurun sebesar 123 ha sehingga menyisakan 307 ha atau 14,32% dari luas wilayah studi. Sementara itu luas lahan permukiman meningkat sebesar 33 ha dari 371 Ha pada tahun 2013 menjadi 44 ha pada tahun 2017. Sementara itu perumahan meningkat cukup signifikan dari 89 ha pada tahun 2013 menjadi 397 ha pada tahun 2017 atau meningkat sebesar 346%. Sedangkan perdagangan jasa juga meningkat dari 77 ha pada tahun 2013 menjadi 89 ha pada tahun 2017.

Sementara itu berdasarkan perhitungan dari hasil olah data primer ditemukan nilai pengaruh Stasiun Maja terhadap perubahan lahan menurut masyarakat sebesar 3,805 dimana nilai tersebut diklasifikasikan tinggi. Sehingga dapat disimpulkan Stasiun Maja memiliki pengaruh yang tinggi terhadap perubahan nilai lahan di wilayah studi menurut masyarakat. Selanjutnya untuk persentase pandangan masyarakat 42% menyatakan Stasiun Maja sangat berpengaruh, 40% masyarakat menyatakan Stasiun Maja berpengaruh, 15% menyatakan Stasiun Maja cukup berpengaruh terhadap perubahan harga lahan dan 3% menyatakan Stasiun Maja kurang berpengaruh terhadap perubahan nilai lahan di wilayah studi. Dengan hasil ini dapat disimpulkan bahwa Stasiun Maja menurut responden di wilayah studi memiliki pengaruh yang tinggi terhadap kehidupan masyarakat dan perubahan harga lahan di wilayah studi.

Sementara itu berdasarkan analisis regresi linier berganda dapat diketahui bahwa terdapat lima variabel bebas yang mempengaruhi perubahan harga lahan di wilayah studi yaitu luas lahan, jarak lahan ke Stasiun, jarak lahan ke jalan raya, jarak lahan menuju pasar dan lebar jalan menuju lahan. Kelima variabel bebas tersebut dapat dibuktikan memiliki pengaruh terhadap harga lahan (variabel terikat) di wilayah studi dengan koefisien determinasi mencapai 78,5 % yang artinya kelima variabel ini memiliki pengaruh 78,5 % terhadap variabel terikat (harga lahan). Sementara

itu terdapat 2 variabel yang dapat mempengaruhi harga lahan secara parsial salah satunya jarak lahan ke Stasiun, hal ini memperlihatkan bahwa Stasiun memiliki pengaruh dalam perubahan harga lahan di wilayah studi.

Sementara itu berdasarkan perhitungan melalui rumus analisis regresi linier terdapat perubahan harga lahan yang cukup signifikan antara harga lahan tahun 2013 dan 2017. Dimana besaran nilai hasil analisis regresi linier berganda pada tahun 2013 $Y = 524.040,421 + (-50,923) + (-29,458) + (-92,127) + (-29,368) + (13805,166) = \text{Rp. } 537.643,711$ sementara itu harga lahan pada tahun 2017 adalah $Y = 948.277,523 + (-97,483) + (-91,487) + (-468,451) + (-92,552) + (17.366,939) = \text{Rp. } 964.987,041$. Besaran kedua harga lahan ini memiliki perbedaan yang cukup signifikan pada dimana pada tahun 2013 harga lahan mencapai Rp. 537.643,711 sementara harga lahan pada tahun 2017 mencapai Rp.964.987,041. Dimana selama waktu kurang dari 5 tahun harga lahan di wilayah studi naik sebesar Rp.427.343,33 atau naik sebesar 79,48%. Berdasarkan berbagai kesimpulan dari analisis-analisis diatas disimpulkan bahwa Stasiun kereta api rel listrik komuter Maja terbukti memiliki pengaruh terhadap wilayah sekitarnya baik pengaruh dalam aktivitas penggunaan lahan serta perubahan harga lahan di wilayah sekitar Stasiun kereta api rel listrik komuter Maja.

5.2 Rekomendasi

Penelitian implikasi stasiun kereta api rel listrik komuter Maja terhadap perubahan harga lahan wilayah sekitarnya memiliki berbagai batasan dan kekurangan. Diharapkan kedepan terdapat penelitian yang mampu melengkapi kekurangan dari penelitian ini baik dari segi metode, lokasi hingga hasil penelitian. Selain itu disarankan bagi peneliti selanjutnya untuk dapat melakukan kajian penelitian terkait perubahan nilai lahan pada sarana transportasi yang lain seperti kereta cepat, MRT, LRT atau yang lainnya sehingga dapat melengkapi dan menjadi pembanding dari penelitian ini.

Rekomendasi kepada pemerintah wilayah studi diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu bagian dalam pengembangan wilayah studi dan penyusunan kebijakan yang terkait di wilayah Maja Raya. Selain itu diharapkan bagi pemerintah wilayah studi, pengembang perumahan ataupun masyarakat untuk dapat mematuhi peraturan rencana tata ruang yang berlaku sehingga pembangunan di wilayah Maja Raya dapat berlangsung dengan baik, seimbang, sesuai dengan ketentuan dan tidak berlebihan agar dapat memberikan dampak kesejahteraan dan kemajuan bagi seluruh pihak.