

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilaksanakan pada Bab IV, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil analisis perkembangan perkotaan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru menunjukkan bahwa penggunaan lahan pada tahun 2013, 2015 dan 2017 masih didominasi oleh penggunaan lahan non terbangun dengan luas lebih dari 50% dari luas penggunaan lahan keseluruhan. Akan tetapi luasnya setiap tahun semakin berkurang dan terjadi peningkatan terhadap luas penggunaan lahan terbangun dimana pada tahun 2013-2015 meningkat 97,75 ha dan pada tahun 2015-2017 meningkat 41,29 ha. Hal ini dapat disimpulkan bahwa dari tahun 2013 hingga tahun 2017 telah terjadi peningkatan luas lahan terbangun sebesar 10%. Hal ini mengindikasikan telah terjadi perkembangan perkotaan di sekitar kawasan BSB ini. Pola perkembangan perkotaan yang terjadi yaitu perkembangan horisontal dengan dimana lahan terbangun pada kawasan perkotaan yaitu sekitar pada pusat BSB luasnya tetap dan wilayah di sekitarnya mengalami peningkatan luas lahan terbangun karena pada pusat BSB telah didominasi penggunaan lahan terbangun. Perkembangan perkotaan yang ada menunjukkan pola konsentris yang membentuk lingkaran dengan pusat perdagangan dan jasa pada kawasan BSB sebagai pusat kegiatan. Peningkatan luas lahan terbangun tersebar pada seluruh wilayah karena hal ini sesuai dengan perencanaan BSB sebagai kota satelit sehingga seluruh wilayah dapat ditingkatkan fungsinya. Perembetan areal perkotaan dari tahun 2013, 2015 hingga 2017 cenderung melambat yang terlihat dari peningkatan luas lahan terbangun yang tidak terlalu besar.
2. Hasil analisis perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan BSB menunjukkan bahwa pada tahun 2013 hingga 2015 telah terjadi peningkatan luas pada penggunaan lahan danau/waduk, industri, lahan kosong,

perdagangan dan jasa dan permukiman. Akan tetapi pada penggunaan lahan pertanian mengalami penurunan luasannya karena dipicu pengembangan BSB yang merubah lahan pertanian menjadi sebagai perdagangan dan jasa, industri serta permukiman. Dari tahun 2013 hingga tahun 2017 penggunaan lahan permukiman mengalami peningkatan luasan yang paling besar. Hal ini dapat disimpulkan bahwa seiring dengan adanya peningkatan jumlah penduduk dari tahun 2013 hingga tahun 2017, peningkatan kebutuhan akan lahan permukiman juga akan semakin besar sehingga penggunaan lahan permukiman selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.

3. Hasil analisis perubahan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru menunjukkan bahwa dari tahun 2013 hingga 2015 peningkatan harga lahan tidak terjadi secara signifikan dibandingkan dengan tahun 2017. Bahkan terdapat wilayah yang tidak mengalami peningkatan harga lahan. Dari tahun 2013 hingga tahun 2017 peningkatan harga lahan paling besar terjadi pada lahan yang terletak di jalan utama dan koridor perumahan-perumahan besar yang terletak berdekatan dengan jalan utama dan pusat perkotaan BSB. Hal ini dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas berpengaruh terhadap harga lahan dimana lahan yang terletak di jalan utama dan berdekatan dengan jalan utama mengalami peningkatan harga lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berada pada lokasi yang jauh dari jalan utama.
4. Hasil analisis hubungan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru menunjukkan bahwa hubungan penggunaan lahan dan harga lahan terkait dengan jarak terhadap kawasan BSB dari tahun 2013 hingga tahun 2017 cenderung memiliki pola yang sama dimana semakin dekat dengan sub pusat harga lahan cenderung semakin tinggi. Akan tetapi dalam penelitian ini terdapat temuan bahwa pada zona 9 hingga zona 11 (jarak 4500 – 5500 meter dari pusat BSB) harga lahan perdagangan dan jasa menunjukkan kenaikan dan menurun sedikit pada zona 12 dan 13. Hal ini terjadi karena pada zona ini juga terdapat pengembangan kawasan BSB yaitu pada kelurahan Jatisari. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kawasan

BSB telah memberikan pengaruh terhadap variasi harga lahan pada masing-masing wilayah. Kawasan BSB yang telah dijadikan sebagai pusat kegiatan perkotaan seperti perdagangan dan jasa, industri dan permukiman untuk melayani masyarakat di sekitarnya ini memicu semakin tingginya harga lahan yang terjadi karena lahan yang terletak berdekatan dengan pusat kegiatan perkotaan cenderung lebih diminati dan menguntungkan. Hal ini sesuai dengan teori dari Von Thunen bahwa harga lahan akan semakin tinggi apabila mendekati pusat kegiatan dan akan semakin rendah apabila menjauh dari pusat kegiatan. Selain itu juga, harga lahan yang terjadi juga tergantung pada penggunaan lahannya dimana penggunaan lahan untuk kegiatan perkotaan seperti perdagangan dan jasa, industri serta permukiman memiliki harga lahan yang lebih tinggi dibandingkan penggunaan lahan lainnya.

5.2 REKOMENDASI

Rekomendasi yang dapat diberikan kepada pihak-pihak terkait berdasarkan penelitian yang telah dikaji yaitu:

1. Rekomendasi untuk Pemerintah

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi instansi-instansi pemerintah terkait. Adapun beberapa rekomendasi yang dapat diberikan yaitu pertama, Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang sebaiknya dapat selalu melaksanakan pembaharuan data-data Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) karena hal ini berkaitan dengan pajak yang menjadi sumber keuangan negara sehingga diharapkan tidak menimbulkan kerugian negara yang besar. Selain itu juga sebaiknya dalam penentuan data-data NJOP dilaksanakan analisis secara spasial agar dapat menghasilkan NJOP yang lebih akurat. Kedua, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah sebaiknya selalu melaksanakan pembaharuan data penggunaan lahan agar dapat menyusun perencanaan tata ruang wilayah yang sesuai dengan kebutuhan. Ketiga, Kelurahan atau Kecamatan dapat berperan aktif dalam pembaharuan data harga pasar lahan sehingga dapat membantu Badan Pendapatan Daerah dalam pembaharuan data NJOP

2. Rekomendasi untuk Penelitian Lanjutan

Penelitian ini memiliki banyak keterbatasan sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan studi sejenis. Adapun rekomendasi yang dapat diberikan yaitu pertama, dalam penelitian selanjutnya dapat menggunakan harga riil sehingga diperoleh harga pasar yang sebenarnya. Kedua, pada penelitian selanjutnya diharapkan menggunakan data dengan periode lebih banyak sehingga dapat diketahui perubahan penggunaan lahan dan harga lahan yang lebih bervariasi. Ketiga, diharapkan adanya penelitian terbaru pada akhir pembangunan BSB sehingga perubahan penggunaan lahan dan harga lahan yang terjadi di sekitar kawasan BSB dapat semakin terlihat. Keempat, pada penelitian selanjutnya dapat menggunakan metode-metode yang lebih terbaru dan bervariasi lagi sehingga dapat mendukung pembaharuan keilmuan.