

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Kawasan Jebres merupakan kawasan yang mengalami perkembangan yang pesat di Kota Surakarta. Berdasarkan Perda No 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2011-2031, Kawasan Jebres sebagai kawasan budidaya sehingga cocok dikembangkan terutama untuk aktivitas permukiman, komersial atau perdagangan dan jasa, pendidikan tinggi, industri kreatif, pariwisata dan pemerintahan, serta sarana dan prasarananya. Seiring dengan perkembangan aktivitas penduduk tersebut, maka mendorong adanya perubahan lahan dari non terbangun menjadi daerah terbangun. Perubahan ini menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk dan kepadatan permukiman yang akan membuat kebutuhan lahan semakin meningkat hingga mempengaruhi harga lahan di kawasan Jebres.

Jika melihat dari identifikasi perubahan lahan disimpulkan bahwa, terdapat beberapa hal yang berhasil didapatkan dalam penelitian ini. Hal yang pertama adalah terdapat perubahan lahan dari tahun 1993, 2003, hingga 2020 yang secara signifikan dari peningkatan lahan terbangun sebesar 14% yang saat ini didominasi fungsi permukiman (51,9%) dan perdagangan dan jasa (22,6%) sementara lahan lahan non terbangun mengalami penurunan sebesar 13,7%. Kedua, perubahan lahan juga terjadi dari penggunaan permukiman beralih menjadi perdagangan dan jasa hingga fungsi campuran. Penggunaan lahan perdagangan dan jasa tersebar tidak hanya di koridor utama kawasan namun merambah hingga ke dalam kawasan permukiman di setiap zonanya. Perkembangan perubahan lahan menjadi fungsi campuran ini didorong dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat meningkat, namun kebutuhan ruang semakin terbatas di Kawasan Jebres. Hal ini sejalan dengan pendapat Shankar & Vidhya (2013) bahwa lahan menjadi suatu kebutuhan yang dibutuhkan semua penduduk sehingga dalam pemanfaatannya akan mengalami perkembangan lahan yang sulit dikendalikan.

Karakteristik lahan yang ada di Kawasan Jebres menjadi pertimbangan utama yang tentu saja sangat mempengaruhi harga lahan. Dalam mengkaji

karakteristik ini dikelompokan berdasarkan karakteristik penggunaan lahan. Seperti halnya Zona A sebagai kawasan permukiman, Zona B sebagai kawasan pendidikan tinggi dan Zona C sebagai kawasan yang memiliki karakteristik kelengkapan fasilitas umum skala. Karakteristik lahan ini akan ditinjau dari sisi ketersediaan lahan, pengembangan tapak, lokasi lahan, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas umum, alasan memilih lokasi lahan, kondisi lingkungan. Ditinjau dari ketersediaan lahanya secara keseluruhan lahan yang tersedia di Kawasan Jebres semakin terbatas hanya tersisa lahan non terbangun di Zona A. Sedangkan dari pengembangan tapak, bangunan yang ada di Kawasan Jebres sebelumnya didominasi oleh fungsi hunian, seiring berjalannya waktu pemanfaatan lahan yang ada disekitar Kawasan Jebres berupa fungsi campuran (hunian dan komersial). Hal ini dikarenakan semakin terbatasnya lahan membuat pemilik lahan merubah bangunan menjadi fungsi campuran hingga akhirnya meningkatkan harga lahan. Selain itu, lokasi di Kawasan Jebres tergolong strategis menjadikan harga lahan semakin tinggi karena dekat dengan pusat kota, permukiman, komersial, dan fasilitas umum. Sementara aksesibilitas yang tinggi (mudah) juga sudah mendukung pergerakan masyarakat Jebres dalam melakukan aktivitasnya di setiap zona. Ketersediaan fasilitas umum juga sudah disediakan di setiap zona termasuk lengkap, hanya saja pada Zona C memiliki lebih banyak terdapat fasilitas umum skala kota. Kondisi lingkungan yang aman dan kondusif juga mempengaruhi harga lahan yang ada. Alasan dan tujuan membeli lahan juga dapat menggambarkan pilihan masyarakat untuk membeli lahan dimana di Kawasan Jebres didominasi dengan alasan karena lokasi strategis.

Fenomena perubahan lahan pada Kawasan Jebres akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan. Dalam hubungan ini, perubahan harga lahan dipengaruhi oleh variabel-variabel yang menunjang penggunaan lahan, kemanfaatan, kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut. Adapun 11 variabel bebas (*independent*) yang terdiri dari ketersediaan lahan, fungsi bangunan sebelumnya, pemanfaatan lahan sekitar, lokasi lahan, kondisi lalu lintas, aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, alasan membeli lahan, tujuan membeli lahan, kondisi lingkungan, dan harga sewa lahan. Berdasarkan faktor-faktor tersebut faktor lokasi strategis yang paling menonjol karena menjadi pertimbangan

utama dalam mempengaruhi harga lahan dibandingkan dengan kemudahan aksesibilitas di Kawasan Jebres. Hal ini kurang sejalan dengan pendapat Von Thunen (1986), terkait teori lokasi yang menjadi pertimbangan utama dalam memilih lokasi lahan adalah aksesibilitas yang dapat mempengaruhi harga lahan. Sementara kondisi aksesibilitas yang mudah tidak menjadi pertimbangan utama dalam memilih lokasi lahan dikarenakan kemudahan akses di Kawasan Jebres ini tidak hanya terdapat di koridor utama saja, melainkan pada jalan lokal masyarakat dapat melakukan pergerakan mudah dengantidak mengandalkan kendaraan umum. Hal ini sejalan teori lokasi Von Thunen (1826) bahwa faktor lokasi menentukan perkembangan aktivitas, seperti jarak ke pusat kota dan pusat aktivitas.

Harga lahan di Zona A dengan fungsi hunian memiliki rata-rata $4,8 \text{ jt/m}^2$ dengan range harga $2,7 \text{ jt/m}^2 - 8,5 \text{ jt/m}^2$ yang termasuk masih dapat dijangkau oleh masyarakat. Adapun harga dengan pemanfaatan lahan komersial memiliki harga rata-rata $10,6 \text{ jt/m}^2$ pada range harga $7 \text{ jt/m}^2 - 19,5 \text{ jt/m}^2$. Sedangkan untuk fungsi campuran memiliki harga lahan tertinggi 11 jt/m^2 dengan range harga $8,5 \text{ jt/m}^2 - 16 \text{ jt/m}^2$. Beberapa fungsi komersial dan campuran di Zona A didukung oleh akses yang mudah sebagai jalur keluar masuknya penduduk di kawasan permukiman dalam menjangkau akses ke pusat kota, pemerintahan, pendidikan, dan lainnya. Pada akhirnya aksesibilitas yang mudah dapat mempengaruhi harga lahan dimana sejalan dengan pernyataan Van Lai, & Nguyen (2019) bahwa aksesibilitas dengan kondisi lalu lintas stabil berpengaruh terhadap harga lahan.

Harga lahan di Zona B sebagai kawasan pendidikan mengalami peningkatan yang signifikan. Rata-rata harga lahan yang ada pada Zona B ini berada pada harga $6,8 \text{ jt/m}^2$ dengan range $5,5 \text{ jt/m}^2 - 9 \text{ jt/m}^2$ untuk pemanfaatan lahan hunian. Sedangkan untuk fungsi campuran juga mengalami kenaikan harga lahan yaitu berkisar $8,5 \text{ jt/m}^2 - 19 \text{ jt/m}^2$ dengan rata-rata $12,3 \text{ jt/m}^2$ hingga harga lahan komersial meningkat paling tinggi dengan kisaran harga 16 jt/m^2 pada range $8,5 \text{ jt/m}^2 - 28 \text{ jt/m}^2$. Pada akhirnya keberadaan kawasan kampus ini membawa pengaruh besar pada perubahan lahan yang saat ini didominasi fungsi campuran maupun komersial dalam memenuhi kebutuhan mahasiswa. Hal ini sejalan dengan Verburg & Veldkamp (2004) bahwa pemanfaatan lahan di sekitarnya khususnya kawasan pendidikan dapat memicu perubahan lahan dan peningkatan harga lahan.

Adapun harga lahan di Zona C mengalami peningkatan dari harga ZNT yang mencapai titik tertinggi (maksimum). Harga yang melonjak tinggi ini disebabkan letak Zona C berada dekat dengan pusat kota dan pusat aktivitas penduduk sehingga zona ini menjadi pusat pelayanan bagi Kawasan Jebres. Harga lahan tertinggi berada pada pemanfaatan lahan komersial pada harga 9,5 jt/m²- 37 jt/m² dengan rata-rata harga lahan yang ditawarkan 23,5 jt/m². Sedangkan fungsi campuran dan hunian di Zona C juga terjadi peningkatan harga lahan. Fungsi campuran memiliki harga yang cukup tinggi yaitu pada rata-rata harga lahan 13 jt/m² dengan range harga dari 8,4 jt/m² – 23 jt/m². Sedangkan fungsi hunian berada pada harga 3,2 jt/m² – 10 jt/m² dengan rata-rata 6,7 jt/m².

Berdasarkan hasil perbandingan harga ZNT dan harga lahan di setiap zona didapatkan delta harga lahan lebih tinggi daripada harga ZNT di setiap zonanya. Kawasan yang memiliki delta paling tinggi adalah pada Zona C dengan karakteristik sebagai pusat pelayanan jebres. Pada Zona B sebagai kawasan pendidikan memiliki delta yang berada ditengah-tengah. Sedangankan delta yang paling rendah terdapat di Zona A sebagai kawasan permukiman. Apabila dilihat dari pemanfaatan lahannya fungsi komersial memiliki delta harga lahan tertinggi pada harga 16 jt/m², kemudian fungsi campuran 11 jt/m² dan terakhir untuk fungsi hunian pada harga 6 jt/m². Harga lahan komersial dan campuran akan mencapai titik maksimum tidak hanya di koridor utama saja melainkan merambah hingga ke dalam kawasan permukiman. Beberapa lahan komersial ini menghasilkan 6 titik premium berdasarkan faktor yang menonjol seperti lokasi strategis, aksesibilitas, dan pemanfaatan lahan sekitar. Dengan demikian masyarakat memanfaatkan peluang lokasi lahan dengan menjual/ menyewakan dan mengubah bangunannya menjadi fungsi komersial dan campuran karena letak lokasi strategis di Kawasan Jebres. Hal ini sejalan dengan pendapat Von Thunen (1986), bahwa semakin strategisnya suatu lokasi maka akan semakin tinggi harga lahan. Pada akhirnya peningkatan pemanfaatan lahan yang ada di Kawasan Jebres ini diperlukan suatu pengendalian agar terkontrol pemanfaatan lahannya yang dapat meningkatkan harga lahannya. Apabila tanpa pengendalian, maka harga lahan yang ada di Kawasan Jebres akan terus meningkat dan sulit dijangkau secara finansial.

5.2 Rekomendasi

Berkaitan dengan hasil yang telah dilakukan mengenai kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Surakarta maka terdapat beberapa rekomendasi-rekomendasi yang harus diberikan oleh peneliti kepada baik pemerintah, ataupun penelitian selanjutnya.

A. Rekomendasi untuk pemerintah

1. Pengembangan aktivitas penduduk terutama dalam aktivitas komersial yang semakin meningkat perlu dipantau dan dikendalikan meskipun karakteristik lahan telah mendukung adanya pengembangan aktivitas, sehingga dengan meningkatnya perkembangan aktivitas penduduk tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan menurunkan daya dukung lingkungan.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan ataupun bahan untuk memperbarui Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga pasar saat ini sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk perencanaan maupun pengembangan kawasan sekitar Kawasan Jebres.
3. Pemerintah diharapkan dapat melakukan pengawasan berkala terhadap perkembangan Kawasan Jebres. Hal tersebut dilakukan agar perkembangan Kawasan Jebres sesuai dengan rencana yang telah dibuat sebelumnya, dapat berjalan dengan baik sesuai dengan aturan yang ada
4. Dilakukan pengendalian lahan, dikarenakan semakin meningkatnya jumlah lahan terbangunnya yang diatas 50%, sehingga tutupan lahan tinggi tersebut tidak menimbulkan resiko lingkungan.
5. Harga lahan yang terlalu tinggi akan merubah perubahan aktivitas penduduk, sehingga menyebabkan perubahan penggunaan lahan yang melonjok khususnya pemanfaatan lahan hunian menjadi komersial

B. Rekomendasi Studi Lanjutan

1. Peranan regulasi lebih lanjut harga pasar lahan khususnya dengan fungsi komersial dan campuran di Kawasan Jebres, Surakarta
2. Perlu didapatkan data harga lahan yang lebih banyak, *time series* lebih panjang, dan lebih detail hingga level analisis persil lahan agar menghasilkan model harga lahan yang lebih komprehensif.