

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan judul “Keterkaitan Perkembangan Harga Lahan terhadap Perkembangan Iklim Investasi di Kota Batu”, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

a) Perkembangan harga lahan Kota Batu

Daerah perkembangan harga lahan di Kota Batu ditentukan berdasarkan penentuan nilai lahan karena harga lahan sendiri merupakan refleksi dari nilai lahan. Daerah nilai lahan Kota Batu pada penelitian ini terletak pada lahan dengan pemanfaatan yang sesuai dengan kemampuan serta kesesuaian lahan sebagai lahan budidaya; berada di sekitar pusat-sub pusat kegiatan; berada di wilayah dengan rata-rata penggunaan lahan sebagai pertanian, perdagangan, hotel, dan restoran, serta jasa; berada di lahan sepanjang jalan kolektor primer, kolektor sekunder, dan lokal sekunder; serta berada di Kecamatan Batu dan Kecamatan Junrjeo.

Perkembangan harga lahan tertinggi terdapat pada lahan di sekitar jalan kolektor primer, kemudian menyusul lahan di jalan kolektor sekunder. Harga lahan paling rendah terdapat pada lahan di lokal sekunder. Adapun untuk perkembangan harga lahan di Kota Batu selama tahun 2002 hingga 2010 selalu mengalami peningkatan. Hal ini dapat dimaklumi karena setiap tahun ketersediaan lahan akan berkurang sedangkan permintaan kebutuhan lahan semakin tinggi sehingga menimbulkan kenaikan harga lahan menurut pasar. Peningkatan harga lahan terutama terlihat mencolok sejak tahun 2005 – 2006. Hal ini dimungkinkan karena didirikannya tempat wisata Jawa Timur Park I dan Batu Night Spectacular.

b) Perkembangan iklim investasi Kota Batu

Perkembangan iklim investasi berdasarkan variabel ekonomi makro, kelembagaan, dan infrastruktur mengalami fluktuasi setiap tahun. Selama tahun 2002 hingga 2010, sebagian besar iklim investasi Kota Batu berada di kelas 4, yaitu sebesar 55,56%. Pada tahun 2003, iklim investasi meningkat, namun pada tahun 2004 mengalami penurunan. Sejak tahun 2005 iklim investasi mengalami peningkatan, hingga pada tahun 2006 sampai 2010 iklim investasi di Kota Batu terus berada di kelas 4.

- c) Keterkaitan antara perkembangan harga lahan terhadap perkembangan iklim investasi Kota Batu

Berdasarkan hasil analisis korelasi, terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan harga lahan dengan perkembangan iklim investasi. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan lahan pada lahan yang sesuai dengan kemampuannya mampu mendukung pengembangan iklim investasi Kota Batu meskipun dengan ketersediaan lahan budidaya yang terbatas.

- d) Arahkan pengembangan

Berdasarkan hasil analisis, pengembangan usaha diarahkan di sekitar jalan lokal sekunder, peningkatan kualitas kelembagaan pemerintah dalam iklim investasi, peningkatan kuantitas dan kualitas infrastruktur, serta pengembangan usaha dilakukan di lahan yang mampu dan sesuai untuk dibudidayakan.

Kesimpulan utama penelitian ini adalah harga lahan yang mampu mendukung perkembangan iklim investasi merupakan harga lahan yang terletak pada lahan dengan kriteria: (1) pemanfaatan budidaya dan memiliki kesesuaian untuk dibudidayakan, (2) menuju pusat pelayanan, (3) berada di sekitar fasilitas pendukung usaha atau investasi, (4) berada dekat dengan jalan, serta (5) berada di daerah prioritas pengembangan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian keterkaitan perkembangan harga lahan terhadap perkembangan iklim investasi Kota Batu, saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

5.2.1 Bagi Pemerintah

1. Pemerintah sebaiknya lebih memperketat persyaratan perijinan pembangunan karena berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan hanya sedikit wilayah yang sesuai untuk dibudidayakan (sebesar 38,42%) sedangkan perkembangan iklim investasi mengalami kenaikan sehingga dapat memicu pengalihfungsian lahan yang kurang bijaksana.

Pemerintah sebaiknya membentuk kebijakan daerah seperti peraturan daerah terkait perkembangan iklim investasi dengan lebih memperketat persyaratan perijinan pembangunan karena berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan hanya sedikit wilayah yang sesuai untuk dibudidayakan (sebesar 38,42%) sedangkan perkembangan iklim investasi mengalami kenaikan sehingga dapat memicu pengalihfungsian lahan yang kurang bijaksana.

2. Diperlukan kerjasama pemerintah dengan pihak pengusaha terutama dalam hal ketersediaan lahan budidaya agar tidak mengganggu keberlangsungan lahan lindung dan meningkatkan resiko rawan bencana

Diperlukan kerjasama pemerintah dengan pihak pengusaha terutama dalam hal ketersediaan lahan budidaya agar tidak mengganggu keberlangsungan lahan lindung dan meningkatkan resiko rawan bencana. Apabila terdapat kebijakan yang mengharuskan membudidayakan kawasan lindung, maka sebaiknya dilakukan berdasarkan prosedur yang seharusnya sesuai dengan Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.34/Menhut-II/2010 tentang Tata Cara Perubahan Fungsi Kawasan Hutan. Adapun jenis-jenis kegiatan yang diperbolehkan adalah jenis kegiatan yang tertera pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 tentang Penggunaan Kawasan Hutan pasal 4 ayat (2).

5.2. 2 Bagi Akademisi

1. Lingkup pengamatan dalam penelitian ini sangat luas, yaitu satu kota sehingga wilayah pengamatan untuk perkembangan harga lahan harus dibatasi dengan variabel-variabel evaluasi pemanfaatan lahan terhadap kesesuaian lahan, lokasi terhadap pusat pelayanan, lokasi terhadap fasilitas pendukung usaha, kelas jalan, dan kecamatan prioritas pengembangan. Hal ini menyebabkan penelitian bersifat komprehensif sehingga tidak dapat diketahui perkembangan harga lahan untuk setiap variabelnya. Oleh karena itu, disarankan untuk penelitian berikutnya dapat mempersempit wilayah penelitian sehingga kemungkinan ketersediaan data akan lebih besar dan hasil penelitian dapat lebih detail, atau melanjutkan dengan wilayah penelitian yang sama namun tingkat kedetailan informasi yang lebih tinggi.
2. Kajian *time series* dalam penelitian ini dapat menjadi kelemahan, terutama dalam pemberian jawaban pada kuesioner oleh pengusaha karena faktor kejenuhan dan daya ingat. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lanjutan yang dapat memperkecil kelemahan tersebut. Kajian *time series* tersebut juga menjadi kelemahan dalam penyesuaian penentuan wilayah pengamatan karena penentuan tersebut dilakukan berdasarkan data tahun 2010, sedangkan data perkembangan harga lahan yang digunakan adalah data 2002-2010. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa tidak sewajarnya penilaian atas kesesuaian lahan berdasarkan peraturan menteri dilakukan dalam kurun waktu tertentu. Oleh karena itu, saran yang diberikan adalah

penyesuaian waktu perencanaan berdasarkan data yang tersedia, misalnya dengan menggunakan analisis selain kesesuaian lahan.

3. Analisis korelasi untuk mengetahui keterkaitan perkembangan harga lahan dengan perkembangan iklim investasi dalam penelitian ini memiliki keterbatasan variabel karena ketersediaan data, sehingga dalam penelitian selanjutnya dapat dilakukan kajian keterkaitan antar variabel harga lahan terhadap variabel iklim investasi.

