

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Pengaruh aksesibilitas menuju jalan tol Sidoarjo-Surabaya terhadap rasio lahan terbangun di sekitar pintu tol Sidoarjo

Dari penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa adanya jalan tol Sidoarjo-Surabaya berkontribusi sebesar dalam 40% rasio lahan terbangun di sekitar pintu tol Sidoarjo yang dihitung sejak tahun 1994 hingga tahun 2014, sedangkan 60% lainnya dipengaruhi faktor lain yang bukan berasal dari adanya tol Sidoarjo-Surabaya. Berdasarkan pemodelan regresi yang telah dilakukan diketahui kedua variabel, yaitu variabel waktu tempuh menuju pintu tol (X_1) dan jarak tempuh menuju pintu tol (X_2), sama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap rasio lahan terbangun pada wilayah studi. Apabila waktu tempuh menuju pintu tol terjadi penambahan waktu sebesar 1 menit maka akan berpengaruh terhadap peningkatan rasio lahan terbangun sebesar 0.269 persen. Sedangkan apabila terjadi penambahan jarak tempuh menuju pintu tol sebesar 1 kilometer, maka akan menurunkan rasio lahan terbangun sebesar 0.307 persen, tetapi apabila terjadi penurunan jarak tempuh menuju pintu tol sebesar 1 kilometer, maka akan meningkatkan rasio lahan terbangun sebesar 0.307 persen.

Arahan manajemen penggunaan lahan terbangun di sekitar pintu tol Sidoarjo

Berdasarkan pemodelan regresi, diprediksi nilai rasio lahan terbangun pada wilayah studi pada tahun 2019 akan mencapai 0.47 atau nilai luas kebutuhan lahan terbangun akan mencapai 662.55 hektar. Luas tersebut masih dapat terpenuhi untuk luas wilayah penelitian yang sebesar 794.91 hektar. Namun apabila mempertimbangkan alokasi RTH sebesar 30%, maka jumlah tersebut tidak mencukupi kebutuhan lahan pada wilayah studi penelitian. Berdasarkan nilai koefisien beta variabel jarak tempuh menuju pintu tol yang bernilai minus, hal tersebut menunjukkan bahwa perkembangan lahan pada wilayah studi akan semakin tinggi apabila cenderung mendekati pintu tol, terutama pada radius 1 kilometer. Dengan nilai rasio lahan terbangun yang cukup tinggi tetapi nilai kepadatan penduduk pada kondisi eksisting kurang dari 150 jiwa/hektar dimana hal tersebut tergolong dalam kepadatan penduduk rendah, sehingga diperlukan pembatasan pengembangan lahan terbangun secara horizontal di wilayah studi dan mengubah

konsep pengembangan secara vertikal. Dengan didominasinya lahan perumahan yang dikembangkan oleh *developer*, maka diperlukan adanya kerjasama berbentuk *Joint public-private real estate development*. Konsep tersebut dilakukan dengan membangun kemitraan antara instansi pemerintah dengan *developer* lahan swasta dengan memberikan rekomendasi lokasi lahan yang dapat dikembangkan sesuai angka kebutuhan lahan kepada swasta namun juga tetap memberikan alokasi untuk ruang terbuka hijau.

5.2 Saran

Penelitian pengaruh aksesibilitas menuju jalan tol Sidoarjo-Surabaya terhadap rasio lahan terbangun di sekitar pintu tol Sidoarjo dilakukan pada wilayah studi yang merupakan daerah peyangga yang dalam hal ini adalah peyangga dari Kota Surabaya dimana Sidoarjo yang merupakan daerah peyangga pada mulanya belum berkembang secara pesat seperti pada tahun eksisting, sehingga pertumbuhan lahan terbangunnya bisa terlihat secara signifikan. Untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan dengan melakukan studi lanjutan berupa :

- a. Melakukan penelitian dengan metode dengan menilai perubahan lahan yang terjadi dari tahun awal hingga tahun eksisting dan menambahkan isu *urban sprawl* dalam penelitian.
- b. Melakukan penelitian pengaruh jalan tol terhadap perkembangan guna lahan secara spesifik, yaitu dengan mempertimbangkan jenis penggunaan lahannya.
- c. Melakukan penelitian dengan metode yang serupa namun menggunakan variabel waktu dan jarak tempuh hingga menuju pintu keluar tol sebagai tujuan.
- d. Melakukan penelitian dengan metode klasifikasi *unsupervised* dengan menambahkan tingkat kesalahan dalam proses pengklasifikasiannya.
- e. Melakukan penelitian dengan metode yang serupa namun ditambahkan variabel *level of service* pada ruas-ruas jalan yang digunakan untuk mengakses tol.
- f. Pada penelitian ini juga hanya terfokus pada penggunaan lahan saja. Untuk penelitian selanjutnya juga dapat dilakukan dengan mengukur pengaruh jalan tol secara dampak ekonominya.

Adapun saran untuk pemerintah adalah memberikan kebijakan yang ketat dalam mengelola lahan yang ada disekitar pintu tol untuk membatasi perkembangan lahan terbangun yang cukup tinggi yang ada disekitar pintu tol.

Adapun saran untuk masyarakat adalah investasi sebuah lahan yang berada disekitar pintu tol merupakan investasi yang cukup bagus, mengingat keinginan masyarakat

membangun sebuah lahan terbangun disekitar pintu tol cukup tinggi sehingga akan memiliki nilai jual yang tinggi dan peminat pembeli lahan di kawasan sekitar pintu tol juga cukup banyak yang ditandai dengan adanya peningkatan nilai rasio lahan terbangun di sekitar kawasan pintu tol pada wilayah studi penelitian.

