

BAB 6 PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Penelitian ini memberikan jawaban tentang apa saja faktor – faktor yang mempengaruhi nilai lahan, kemudian memberikan gambaran bagaimana pola atau distribusi nilai lahan. Sementara itu, persepsi masyarakat cenderung bersifat subjektif namun penting untuk dipertimbangkan, secara general memberikan dukungan terhadap hasil pengujian secara statistik. Oleh karena itu penelitian ini memberikan alternative pandangan khususnya pada pemerintah terkait dengan urusan penetapan nilai tanah.

Secara empiris pola nilai lahan memiliki puncak – puncak kecil (*mini peaks*) akibat pengaruh jejaring transportasi dan keberadaan fasilitas pelayanan (pusat lainnya) yaitu fasilitas pendidikan dan perdagangan/jasa dan permukiman. Puncak besar (*grand peak*) nilai lahan berada di wilayah yang dekat dengan pusat kota (CBD) dan di wilayah yang dekat dengan pusat aktivitas pendidikan (kampus Unand). Distribusi nilai lahan di rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto, Kota Padang tahun 2014 bervariasi atau bisa dikatakan memperlihatkan pola U, dengan nilai lahan tinggi di dekat pusat kota, kemudian menurun dan kembali tinggi di dekat fasilitas pelayanan (pusat lainnya) yang menjauhi pusat kota.

Bentuk ekspresi nilai lahan diatas dipengaruhi oleh empat faktor yang telah terbukti signifikan mempengaruhi nilai lahan melalui pengujian statistik

yaitu bencana tsunami, jarak dari *CBD*, jarak dari fasilitas pelayanan dan perubahan penggunaan lahan.

Estimasi pengaruh masing – masing faktor terhadap nilai lahan adalah 0.743 pengaruh bencana tsunami terhadap nilai lahan dan didukung 48% pernyataan masyarakat. Sebesar 0.901 pengaruh jarak dari *CBD* terhadap nilai lahan yang didukung dengan 28% pernyataan masyarakat. Sebesar 0.268 faktor jarak dari fasilitas pelayanan mempengaruhi nilai lahan dan 64% atau sebagian besar masyarakat mendukung bahwa jarak ke fasilitas pelayanan mempengaruhi nilai lahan. Sebesar 0.485 nilai lahan di pengaruhi oleh faktor perubahan penggunaan lahan dan didukung oleh 67% masyarakat menyatakan perubahan penggunaan lahan/konversi lahan mempengaruhi nilai.

6.2. Saran

Pembangunan yang berlangsung di atas lahan tak terlepas dari kondisi geografis serta tuntutan terhadap ruang. Oleh sebab itu diperlukan strategi untuk mengatur bagaimana penetapan peruntukan lahan sesuai dengan fungsinya yang tentunya memberikan kenyamanan, keamanan dan manfaat bagi masyarakat khususnya Kota Padang dengan tidak mengesampingkan faktor resiko bencana (meminimalisir resiko) antara lain:

1. Merevisi tata ruang kota dengan tujuan menggerakkan masyarakat ke lokasi yang berada jauh dari resiko bencana khususnya tsunami.
2. Dibutuhkan pembangunan infrastruktur seperti pelebaran jalan di wilayah tujuan relokasi. Dengan maksud untuk meningkatkan derajat

aksesibilitas. Melalui aktivitas pembangunan ini, diharapkan dapat membuka peluang bagi masyarakat untuk menumbuhkan aktivitas ekonomi serta investasi. Selanjutnya akan memicu pergerakan masyarakat dengan sendirinya.

3. Selanjutnya agar CBD tetap berfungsi yang notabene berada dekat dengan pantai (berbatasan langsung dengan Samudera Hindia), hendaknya diberlakukan kebijakan terkait aturan pembangunan bersyarat dengan mengedepankan faktor minimalisasi resiko bencana.
4. Selain itu, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam penyusunan ZNT (Zona Nilai Tanah) di Kota Padang sebagai pengganti NJOP yang akan segera dilakukan.
5. Nilai tanah berdasarkan transaksi/harga pasar dapat pula digunakan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, sebagai inventori nilai asset, monitoring nilai pasar lahan, referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.

