

BAB 5 PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Pembangunan infrastruktur wisata dan aksesibilitas dapat memacu peningkatan lahan di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi. Pemerintah harus memastikan rencana pembangunan infrastruktur dengan berbagai hambatan khususnya pendanaan. Selain pendanaan terbatas, hambatan lain meliputi rencana *master plan* yang belum tersedia, serta lemahnya kemitraan publik-swasta. Pengembangan Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi membutuhkan strategi pendanaan berbasis lahan seperti LVC sebagai sumber pembiayaan yang berkelanjutan. Implementasi LVC dapat menjadi sumber pembiayaan alternatif yang terintegrasi dengan aksesibilitas dan penggunaan lahan. Sehingga penelitian ini dapat menghasilkan evaluasi kebijakan dan pedoman melalui identifikasi harga lahan dan potensi LVC di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi.

Terdapat beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan dari analisis regresi yang telah dilakukan tersebut. Pertama, aksesibilitas terbukti memiliki pengaruh terhadap perubahan harga lahan di lokasi penelitian. Hal ini mengkonfirmasi beberapa kajian terdahulu bahwa aksesibilitas merupakan faktor yang sangat penting dalam mempengaruhi harga lahan. Kedua, perkembangan Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi juga terbukti memiliki pengaruh terhadap kenaikan harga lahan, namun hanya berlaku secara simultan dengan variabel aksesibilitas. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan obyek daya tarik wisata merupakan faktor yang mempengaruhi harga lahan secara tidak langsung, melalui perubahan aksesibilitas ke lokasi tersebut. Ketiga, metode pemodelan aksesibilitas dengan rute optimal yang digunakan dalam penelitian ini terbukti efektif dalam mengukur aksesibilitas ke lokasi penelitian. Dengan menggunakan metode ini, diperoleh data nilai variabel aksesibilitas yang dapat digunakan sebagai dasar dalam analisis regresi terhadap perubahan harga lahan di lokasi penelitian. Secara keseluruhan, hasil analisis regresi tersebut menunjukkan bahwa aksesibilitas dan perkembangan obyek daya tarik wisata merupakan faktor yang penting dalam menentukan harga lahan di lokasi penelitian. Penelitian selanjutnya dapat mengeksplorasi faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di lokasi tersebut, seperti fasilitas

umum dan fasilitas sosial, serta variabel fisik tanah yang telah disebutkan dalam beberapa kajian terdahulu.

Hasil proyeksi harga lahan di tahun 2027 menyimpulkan bahwa lokasi penelitian yang terdiri dari empat kelurahan cenderung belum mengalami peningkatan harga lahan yang signifikan. Peningkatan harga lahan yang konsisten hanya mencapai angka 15% terjadi pada sebagian besar ZNT di sempadan Danau Sipin. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah perlu melakukan intervensi yang optimal dalam bentuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur melalui instrumen LVC di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi untuk meningkatkan harga lahan di lokasi penelitian. Hasil analisis ini juga dapat dijadikan sebagai data pendukung dalam menentukan potensi instrumen LVC yang akan diterapkan untuk mendukung pengembangan Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi ketimpangan aksesibilitas dan harga lahan di kota. Pertama, kecenderungan harga lahan yang semakin rendah dengan ketimpangan aksesibilitas dapat terjadi antar masing-masing zona yang dihasilkan dari pemodelan dengan teknik *isochrone*. Hal ini disebabkan oleh bagaimana kota biasanya berkembang dari waktu ke waktu, dimana lahan yang paling diinginkan dan berharga sering ditemukan di kawasan urban (Zona 1 dan Zona 2), yang lebih mudah diakses untuk pekerjaan, fasilitas, dan peluang lainnya. Kedua, ketimpangan harga lahan juga bisa disebabkan oleh distribusi investasi publik yang tidak merata dalam infrastruktur dan barang publik lainnya, dimana kawasan urban mungkin menerima lebih banyak investasi publik dibandingkan dengan kawasan peri-urban. Ketiga, ketimpangan harga lahan juga dapat disebabkan oleh kebijakan atau praktik diskriminatif yang membatasi kemampuan kelompok tertentu, seperti rumah tangga berpendapatan rendah atau komunitas minoritas, untuk mengakses lahan di kawasan kota yang lebih diinginkan. Dari masing-masing zona, terpilih 4 instrumen LVC dengan nilai tertinggi yang disepakati oleh stakeholder sebagai alat penangkap nilai lahan. Hasilnya menunjukkan bahwa pemerintah cenderung lebih memprioritaskan penerapan potensi instrumen LVC berbasis pembangunan daripada instrumen berbasis pajak.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, penulis memberikan beberapa rekomendasi untuk mengatasi masalah ini.

A. Rekomendasi Kepada Pemerintah

Berdasarkan hasil penelitian kami, kami menyarankan kepada pemerintah untuk terus berfokus pada pembangunan dan perbaikan infrastruktur secara simultan terhadap aksesibilitas menuju jalan utama dan aksesibilitas jalan menuju Kawasan Wisata Danau Sipin sebagaimana temuan hasil penelitian. Kedua, Pemerintah dapat menindaklanjuti temuan hasil proyeksi harga lahan dalam penelitian ini bahwa tanpa adanya intervensi pembangunan infrastruktur yang kurang maksimal akan menyebabkan pertumbuhan harga lahan yang tidak signifikan. Hal tersebut akan berdampak pada implementasi LVC yang menggunakan indikator harga lahan sebagai salah satu potensi penerapan LVC. Hasil pemodelan dengan teknik *isochrone* juga memperlihatkan kecenderungan pola pergerakan harga lahan yang menjauh dari Kawasan urban Jambi. Dengan ketimpangan infrastruktur, Pemerintah perlu memprioritaskan pembangunan infrastruktur jembatan gantung sebagaimana yang telah direncanakan untuk meningkatkan konektivitas antar kawasan sehingga terciptanya peluang ekonomi melalui peningkatan mobilitas masyarakat. Kemudian, Pemerintah dapat menindaklanjuti hasil konsensus delphi dengan memanfaatkan instrumen LVC berbasis pengembangan dengan menarik investor dengan kebijakan proses penyediaan izin usaha yang lebih mudah. Pemerintah dapat menyederhanakan prosedur pemberian izin usaha bagi investor yang ingin berinvestasi di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi, sehingga bentuk investasi dapat digunakan kembali untuk pembangunan infrastruktur transportasi.

B. Rekomendasi Terhadap Penelitian Selanjutnya

Penelitian yang telah dilakukan tentu dapat ditingkatkan secara lebih baik dalam hal ketersediaan data. Selain itu, masih terdapat beberapa aspek yang perlu diuji lebih lanjut dalam penelitian selanjutnya, seperti faktor-faktor yang lebih dinamis berpengaruh terhadap harga lahan, aspek transportasi melalui pembangunan TOD atau aspek kebijakan dan regulasi yang mendasari implementasi LVC. Penulis menyarankan agar peneliti selanjutnya dapat

mengeksplorasi aspek-aspek tersebut lebih lanjut untuk menyediakan solusi yang lebih komprehensif untuk mengatasi masalah pembiayaan melalui instrumen LVC khususnya di Kawasan Wisata Danau Sipin.

Secara lebih detil beberapa hal-hal yang dapat menjadi pertimbangan dalam melakukan penelitian LVC selanjutnya. Pertama, penggunaan data harga lahan yang diperoleh dari penilaian lahan berbasis bidang, hal tersebut dikarenakan penilaian harga lahan berbasis zona dianggap kurang mewakili keadaan sebenarnya sebidang lahan; Kedua, penggunaan variabel-variabel bebas selain aksesibilitas jarak dengan teknik *hedonic pricing model*, sehingga pengaruh harga lahan dapat dilihat secara lebih baik; Ketiga, penggunaan teknik delphi dengan kuesioner terbuka untuk mengeksplorasi lebih dalam pemahaman serta mengombinasikan dengan analisis SWOT untuk merumuskan strategi *value creation* dan *value capture* di Lokasi Penelitian. Secara keseluruhan, pilihan pendekatan teoretis akan bergantung pada tujuan dan konteks khusus dari instrumen LVC di proyek pengembangan pariwisata, dan mungkin melibatkan penggabungan elemen dari berbagai pendekatan khususnya pendekatan holistik untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif.