



UNIVERSITAS TRISAKTI

FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN

FACULTY OF LANDSCAPE ARCHITECTURE AND ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY - UNIVERSITAS TRISAKTI

KAMPUS A, Jl. Kyai Tapa No. 1 - Grogol - Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telp : +62-21-5663232 ext. 8754; 8755

Fax : +62-21-5602575

E-mail : faltl@trisakti.ac.id

Website : https://faltl.trisakti.ac.id

BERITA ACARA
Sidang Skripsi II

Pada hari ini Kamis Delapan Belas Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat di Ruang Satu lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

Mahasiswa yang diuji:

Nama : Pramesti Anindya Putri

NIM : 83002000061

Judul Tugas Akhir : KAJIAN PERUBAHAN HARGA LAHAN PASCA DIBUKANYA GERBANG TOL KARANG TENGAH BARAT 2

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si	
Pembimbing II	Ir. Sugihartoyo, ME	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt	
Anggota Penguji	Anindita Ramadhani, ST., M.T.	

Hasil Keputusan Sidang:

Mahasiswa yang bersangkutan lulus / tidak lulus sidang skripsi II*

*) Coret yang tidak sesuai

Demikian berita acara Sidang Skripsi II ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Anindita Ramadhani ST., MT
NIK.3493Usakti

Koordinator Tugas Akhir

Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si
NIK.2360/Usakti

**KAJIAN PERUBAHAN HARGA LAHAN PASCA DIBUKANYA
GERBANG TOL KARANG TENGAH BARAT 2**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar S.PWK

Oleh:

PRAMESTI ANINDYA PUTRI

083002000061



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSEKAP DAN TEKNOLOGI**

LINGKUNGAN

UNIVERSITAS TRISAKTI

JAKARTA

202

HALAMAN PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Pramesti Anindya Putri
NIM : 083002000061
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya
Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDK : Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si, 8939090024

Pembimbing : Ir. Sugihartoyo, M.E

Penguji : Anindita Ramadhani, ST., M.T.

Penguji : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Juli 2024

Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2
Pramesti Anindya Putri, 2024

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

SURAT ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama

:Pramesti Anindya Putri

NIM

083002000061

Tanda Tangan



Tanggal

: 29 Juli 2024

Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2
Pramesti Anindya Putri, 2024

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKAASI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Trisakti, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Pramesti Anindya Putri
NIM : 083002000061
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non -exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Jakarta

Pada Tanggal 29 Juli 2024

Yang Menvatakan


(Pramesti Anindya Putri)

Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2
Pramesti Anindya Putri, 2024

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas segala nikmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2” dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat penulis untuk menyelesaikan program Sarjana (S1) Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Trisakti.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, semangat, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang atas izin dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dan studi ini.
2. Mama, yang senantiasa mendoakan serta mendukung penulis selama masa studi hingga akhir.
3. Ibu Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si. selaku dosen pembimbing I yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penelitian skripsi.
4. Bapak Ir. Sugihartoyo, M.E. selaku dosen pembimbing II yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penelitian skripsi.
5. Ibu Anindita Ramadhani, ST., M.T. selaku dosen penguji yang telah memberikan koreksi dan arahan untuk skripsi ini.
6. Ibu Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt. selaku dosen penguji yang telah memberikan koreksi dan arahan untuk skripsi ini.
7. Nadhif Radhani, yang selalu sedia mendukung, mendampingi, serta membantu penulis selama penelitian skripsi hingga saat ini.
8. Quity, Yasmin, dan Huda, teman semasa SMA yang senantiasa menguatkan, dan menjadi teman pendengar yang baik.
9. Cia, Anin, dan Kezi, teman semasa kuliah penulis yang saling mendukung dan menguatkan.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat beberapa kekurangan di skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini serta dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jakarta, 25 Juli 2024

Penulis



ABSTRAK

Nama : Pramesti Anindya Putri
NIM : 083002000061
Judul : **Kajian Perubahan Harga Lahan pasca Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2**

Pembimbing I : **Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si**
Pembimbing II : **Ir. Sugihartoyo, M.E.**

xii+99 halaman, 37 gambar, 10 tabel,

Penelitian ini mengkaji dampak pembangunan Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2 terhadap perubahan harga lahan di sekitarnya dari tahun 2009 hingga 2019. Fokus utama penelitian ini adalah bagaimana harga lahan berubah berdasarkan kelas harga, jenis penggunaan lahan, dan jarak terhadap gerbang tol sebelum dan setelah operasional gerbang. Hasil analisis menunjukkan bahwa sebelum gerbang tol dibangun, harga lahan di Kelas Harga I mengalami penurunan signifikan, terutama disebabkan oleh pengalihan fungsi lahan dan kebijakan pajak. Sementara itu, harga lahan di Kelas Harga II dan III meningkat karena urbanisasi dan tekanan permintaan. Setelah gerbang tol beroperasi, harga lahan di Kelas Harga IV mengalami lonjakan tajam, terutama di area yang lebih jauh dari gerbang. Ini menunjukkan bahwa gerbang tol tidak hanya mempengaruhi harga di dekatnya, tetapi juga meningkatkan nilai lahan di wilayah yang lebih jauh, seperti Ring II dan Ring III. Kenaikan harga juga terjadi pada lahan permukiman dan perdagangan, menandakan bahwa gerbang tol meningkatkan aksesibilitas dan nilai kawasan. Temuan ini mengonfirmasi bahwa infrastruktur transportasi seperti gerbang tol memainkan peran penting dalam mengubah dinamika harga dan penggunaan lahan. Penelitian juga menunjukkan bahwa pengaruh gerbang tol meluas ke area yang lebih jauh, mendukung pernyataan bahwa terdapat faktor lain yang dapat mempengaruhi harga lahan selain keberadaan gerbang tol.

Kata Kunci: Gerbang Tol, Harga Lahan, Penggunaan Lahan, Aksesibilitas

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKAASI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Sasaran Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	5
1.4.2 Manfaat Praktis.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.5.1 Ruang Lingkup Substansi	6
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	6
1.6 Kerangka Berpikir	8
1.7 Sistematika Penulisan.....	9

BAB II.....	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Infrastruktur.....	11
2.2 Gerbang Tol.....	12
2.3 Lahan	13
2.4 Jenis Penggunaan Lahan.....	13
2.5 Harga Lahan	14
2.6 Aksesibilitas	16
2.7 Penelitian Terdahulu.....	17
2.9 Variabel Penelitian	31
BAB III	33
METODE PENELITIAN.....	33
3.1 Pendekatan Penelitian.....	33
3.2 Variabel Penelitian	33
3.2.1 Variabel Independen (Bebas).....	33
3.2.2 Variabel Dependen (Terikat)	33
3.3 Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.3.1 Kebutuhan Data	34
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	35
3.4 Populasi Sampel dan Unit Analisis.....	35
3.4.1 Populasi.....	35
3.4.2 Sampling	36
3.5 Metode Analisis Data	37
3.5.1 Analisis Deskriptif	37

3.5.2 Interpolasi Kriging	37
BAB IV	42
GAMBARAN UMUM	42
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi	42
4.1.1 Gambaran Umum Jalan Tol Jakarta-Tangerang	42
4.1.2 Gambaran Umum Kelurahan Parung Jaya.....	43
4.1.3 Gambaran Umum Kelurahan Pondok Bahar	43
4.1.4 Gambaran Umum Kelurahan Karang Mulya.....	43
4.1.5 Gambaran Umum Kelurahan Pondok Pucung.....	43
4.1.6 Gambaran Umum Kelurahan Gondrong.....	44
4.1.7 Gambaran Umum Kelurahan Karang Tengah	44
4.1.8 Gambaran Umum Kelurahan Nerogtog.....	44
4.1.9 Gambaran Umum Kelurahan Pinang.....	45
BAB V.....	49
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	49
5.1 Harga Lahan sebelum Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2....	49
5.1.1 Perubahan Harga Lahan berdasarkan Kelas Lahan pada Periode 2009- 2014	49
5.1.2 Perubahan Harga Lahan berdasarkan Jenis Penggunaan Lahan pada Periode 2009-2014.....	62
5.2 Harga Lahan setelah Dibukanya Gerbang Tol Karang Tengah Barat 2.....	77
5.2.1 Perubahan Harga Lahan berdasarkan Kelas Lahan pada Tahun 2019..	77
5.2.2 Perubahan Harga Lahan berdasarkan Jenis Penggunaan Lahan tahun 2019	85
BAB VI.....	97

SIMPULAN DAN SARAN	97
6.1 Kesimpulan.....	97
6.2 Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN	102



DAFTAR TABEL

Table 1 Penelitian Terdahulu	17
Table 2 Sintesa Variabel Penelitian	28
Table 3 Variabel Penelitian	31
Table 4 Kebutuhan Data.....	34
Table 5 Klasifikasi Kelas Harga Lahan	38
Table 6 Distribusi Kelas Harga Lahan pada Jenis Penggunaan Lahan Tahun 2009	49
Table 7 Distribusi Kelas Harga Lahan pada Jenis Penggunaan Lahan Tahun 2014	50
Table 8 Perubahan Harga Lahan berdasarkan Kelas Harga Lahan Periode 2009- 2014.....	51
Table 9 Distribusi Harga Lahan pada Jenis Penggunaan Lahan Tahun 2019.....	77
Table 10 Laju Pertumbuhan Harga Lahan pada Jenis Penggunaan Lahan tahun 2019.....	77

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berpikir	8
Gambar 2 Variabel Penelitian	32
Gambar 3 Peta Pola Harga Lahan Tahun 2009	39
Gambar 4 Peta Pola Harga Lahan Tahun 2014	40
Gambar 5 Peta Pola Harga Lahan Tahun	41
Gambar 6 Peta Unit Analisis	46
Gambar 7 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan I Tahun 2009	53
Gambar 8 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan I Tahun 201	54
Gambar 9 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan II Tahun 2009 ...	55
Gambar 10 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan II Tahun 201 ...	56
Gambar 11 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan III Tahun 2009	57
Gambar 12 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan III Tahun 2014	60
Gambar 13 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan IV Tahun 2014	61
Gambar 14 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga Lahan V Tahun 2014	62
Gambar 15 Grafik Perubahan Harga Lahan Permukiman dari Tahun 2009 sampai tahun 2014	62
Gambar 16 Peta Pola Harga Permukiman Tahun 2009	64
Gambar 17 Peta Pola Harga Permukiman Tahun 2014	65
Gambar 18 Grafik Perubahan Harga Lahan Permukiman dari Tahun 2009 sampai tahun 2014	66
Gambar 19 Peta Pola Harga Perdagangan & Jasa Tahun 2009	67
Gambar 20 Peta Pola Harga Perdagangan & Jasa Tahun 2014	68
Gambar 21 Grafik Perubahan Harga Lahan Pertanian dari Tahun 2009 sampai tahun 2014	69
Gambar 22 Peta Pola Harga Pertanian Tahun 2009	70
Gambar 23 Peta Pola Harga Pertanian Tahun 2014	71
Gambar 24 Grafik Perubahan Harga Lahan Ladang dari Tahun 2009 sampai tahun 2014	72

Gambar 25 Peta Pola Harga Ladang Tahun 2009	73
Gambar 26 Peta Pola Harga Ladang Tahun 2014.....	74
Gambar 27 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga II Tahun 2019.....	80
Gambar 28 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga III Tahun 2019	81
Gambar 29 Peta Jenis Penggunaan Lahan di Kelas Harga IV Tahun 2019	82
Gambar 30 Grafik Perubahan Harga Lahan Permukiman dari Tahun 2009 sampai tahun 2019.....	85
Gambar 31 Peta Pola Harga Permukiman Tahun 2019	87
Gambar 32 Grafik Perubahan Harga Lahan Perdagangan dan Jasa dari Tahun 2009 sampai tahun 2019.....	88
Gambar 33 Peta Pola Harga Perdagangan dan Jasa Tahun 2019.....	89
Gambar 34 Grafik Perubahan Harga Lahan Pertanian dari Tahun 2009 sampai tahun 2019.....	90
Gambar 35 Peta Pola Harga Pertanian Tahun 2019.....	92
Gambar 36 Grafik Perubahan Harga Lahan Ladang dari Tahun 2009 sampai tahun 2019.....	93
Gambar 37 Peta Pola Harga Ladang Tahun 2019	94

LAMPIRAN

Lampiran I Pengumpulan Data

Lampiran II Contoh SPPT

