

THESIS

**DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL TERHADAP PEMANFAATAN RUANG
KAWASAN DI SEKITAR EXIT TOLL RANGKASBITUNG JALAN TOL SERANG –
PANIMBANG SEKSI I (SERANG-RANGKASBITUNG)**



Oleh :

Billy Joseph Salampessy

225419185

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**



FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Billy Joseph Salampessy

Nomor Mahasiswa : 22.54.191.85

Konsentrasi : Arsitektur Digital

Judul Tesis : Dampak Pembangunan Jalan Tol Terhadap Pemanfaatan Ruang Kawasan di Sekitar Exit Toll Rangkasbitung Jalan Tol Serang – Panimbang Seksi I (Serang-Rangkasbitung)

Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Amos Setiadi, ST., MT.

Tanggal

20 Februari 2025

Tanda Tangan



FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PENGESAHAN TESIS

Nama : Billy Joseph Salampessy
Nomor Mahasiswa : 22.54.191.85
Konsentrasi : Arsitektur Digital
Judul Tesis : Dampak Pembangunan Jalan Tol Terhadap Pemanfaatan Ruang Kawasan di Sekitar Exit Toll Rangkasbitung Jalan Tol Serang – Panimbang Seksi I (Serang-Rangkasbitung)

Dosen Penguji

Tanggal

Tanda Tangan

Prof. Dr. Amos Setiadi, ST., MT.

20 - 2 - 2025

Dr. Augustinus Madyana Putra,
S.T., M.Sc.

2025

Fabiola Chrisma Kirana Analisa,
S.T.; M.Sc., Ph.D.

2025

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Arsitektur



Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : BILLY JOSEPH SALAMPESSY

Nomor Mahasiswa : 225419185

Menyatakan bahwa thesis dengan judul “DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL TERHADAP PEMANFAATAN RUANG KAWASAN DI SEKITAR EXIT TOLL RANGKASBITUNG JALAN TOL SERANG –PANIMBANG SEKSI I (SERANG-RANGKASBITUNG)” Adalah hasil penelitian saya sendiri dan bukan replika karya orang lain.

Pernyataan, gagasan, kutipan langsung dan tidak langsung telah ditulis sesuai dengan standar dan prinsip etika yang berlaku dalam penulisan akademis. Apabila di kemudian hari ditemukan karya ini mengandung unsur penjiplakan atau plagiarisme yang melanggar ketentuan, maka dengan ini saya bersedia menerima segala sanksi sesuai ketentuan yang berlaku pada program Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Oleh karena itu saya membuat pernyataan ini dengan sungguh-sungguh dan sepenuhnya menyadari serta siap menerima segala konsekuensinya..

Yogyakarta, 4 Desember 2024



Billy Joseph Salampessy

INTISARI

Jalan Tol Serang – Panimbang Seksi I (Serang – Rangkasbitung) merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang merupakan (KPBU) Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha di bawah kewenangan Kementerian Pekerjaan Umum Provinsi Banten. Proyek ini bertujuan untuk meningkatkan hubungan ekonomi masyarakat di sektor industri dan pariwisata setempat. Pembangunan jalan tol tersebut juga diharapkan dapat membantu pengembangan beberapa destinasi wisata lainnya seperti Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung, Taman Nasional Ujung Kulon, kawasan Badui, Pantai Carita, Labuan, dan Anyer. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis dampak pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang terhadap perubahan pola ruang, khususnya di sekitar exit toll Rangkasbitung. Dengan melakukan analisis terhadap perubahan tata guna lahan sebelum, selama, dan setelah pembangunan jalan tol Serang – Panimbang Seksi I (Serang – Rangkasbitung), penelitian ini mengungkap interaksi kompleks antara pembangunan infrastruktur dan transformasi spasial. Dalam penelitian ini menunjukkan hasil bahwa pembangunan jalan tol telah mempercepat perubahan tata guna lahan, yang mendorong urbanisasi, pengembangan komersial, dan pertumbuhan permukiman di wilayah tersebut. Namun demikian, pembangunan jalan tol juga menimbulkan tantangan, seperti konversi lahan pertanian, dan dampak lingkungan. Temuan ini menyoroti pentingnya perencanaan serta pengelolaan proyek infrastruktur yang matang agar dapat meminimalkan dampak negatif sekaligus memaksimalkan manfaat bagi masyarakat setempat.

Kata Kunci : Jalan Tol Serang – Panimbang Seksi I, Pertumbuhan Pemukiman, Perubahan Pola Ruang, Tata Guna Ruang, Konversi Lahan Pertanian.

KATA HANTAR

Puji dan syukur tiada henti dipanjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus Sang penuntun kehidupan, serta bagi seluruh keluarga, sahabat sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Thesis dengan judul **“DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL TERHADAP PEMANFAATAN RUANG KAWASAN DI SEKITAR EXIT TOLL RANGKASBITUNG JALAN TOL SERANG –PANIMBANG SEKSI I (SERANG-RANGKASBITUNG)”**.

Penulisan thesis merupakan tugas yang diamanahkan kepada penulis sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Master Program Studi Strata Dua (S2) di Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penulisan thesis ini, peneliti melibatkan banyak pihak yang telah memberi dukungan, informasi dan pengetahuan, sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Amos Setiadi, ST., MT. Sebagai Dosen Pembimbing, telah membimbing penulis dalam penulisan thesis ini
2. Bapak Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc. dan Ibu Fabiola Chrisma Kirana Analisa, S.T., M.Sc., Ph.D selaku dosen penguji yang memberikan banyak saran dan masukan yang membangun.
3. Ibu Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D. Sebagai Kepala Program Studi Magister Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Urias S. Salampessy dan Ivonie F.M Ralahalu Selaku orang tua dan keluarga yang telah memberikan segala sumber daya serta dukungan kepada penulis untuk memperoleh Pendidikan terbaik.
5. Tim PPK Lahan Serang – Panimbang yang telah membantu penulis dalam memperoleh data lapangan dalam penelitian
6. Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) Wijaya Karya Serang – Panimbang yang telah membantu penulis memperoleh data lapangan dalam penelitian.
7. Sekertaris Desa Bojongleles, Mekar Ayu dan Kadu Agung Tengah yang membantu penulis dalam memperoleh data lapangan dalam penelitian
8. Tim Marketing Perumahan Tulip Rangkasbitung yang telah membantu penulis dalam memperoleh data lapangan dalam penelitian.
9. Seluruh teman dan sahabat yang membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian baik dalam dukungan doa, dan lainnya.

ABSTRACT

The Serang – Panimbang Toll Road Section I (Serang – Rangkasbitung) is one of the National Strategic Projects (PSN) which is a public-private partnership (PPP) under the authority of the Ministry of Public Works of Banten Province. This project aims to improve the economic relations of the community in the industrial and local tourism sectors. The construction of the toll road is also expected to assist in the development of several other tourist destinations such as the Tanjung Lesung Special Economic Zone (SEZ), Ujung Kulon National Park, the Baduy area, Carita Beach, Labuan, and Anyer. The objective of this study is to analyze the impact of the Serang-Panimbang Toll Road construction on changes in spatial patterns, especially around the Rangkasbitung toll exit. By analyzing changes in land use before, during, and after the construction of the Serang – Panimbang Toll Road Section I (Serang – Rangkasbitung), this study reveals the complex interaction between infrastructure development and spatial transformation. This study shows that the construction of the toll road has accelerated changes in land use, which has encouraged urbanization, commercial development, and residential growth in the area. However, the construction of the toll road also poses challenges, such as agricultural land conversion and environmental impacts. These findings highlight the importance of thorough planning and management of infrastructure projects to minimize negative impacts while maximizing benefits for the local community.

Keywords: Serang-Panimbang Toll Road Section I, Residential Growth, Spatial Changes, Land Use, Agricultural Land Conversion.

DAFTAR PUSTAKA

PERSETUJUAN TESIS	i
PENGESAHAN TESIS	i
SURAT PERNYATAAN	ii
INTISARI	iii
KATA HANTAR.....	iv
ABSTRACT.....	v
DAFTAR PUSTAKA	vi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	5
1.3 Rumusan Masalah.....	10
1.4 Tujuan dan Sasaran	10
1.5 Lingkup Pembahasan	10
1.6 Keaslian Penelitian.....	11
Manfaat Penelitian.....	18
BAB II.....	19
TINJAUAN TEORI.....	19
2.1 Pelaksanaan Jalan Bebas Hambatan Serang - Panimbang.....	19
2.2 Tata Guna Lahan.....	22
2.3 Dampak Sosial dan Ekonomi Pembangunan Jalan Tol	25
2.4 Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani..	27
2.5 Pengaruh Pembangunan Jalan Tol terhadap Perkembangan Ekonomi dan Wilayah	29
BAB III	32
METODE PENELITIAN DAN SISTEMATIKA	32
3.1 Jenis Metode Penelitian	32
3.2 Tahap Umum Penelitian	32
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	33
3.4 Metode Analisis	33
3.5 Keluarah Hasil Analisis	34
3.6 Diagram Proses Riset.....	35
BAB IV	36
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36

4.1	Pembebasan dan Perubahan Tata Guna Ruang.....	36
4.2	Dampak Sosial dan Ekonomi Pembangunan Jalan Tol	39
4.3	Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani..	45
4.4	Perubahan Pola Ruang Terhadap Perkembangan Ekonomi dan Wilayah	46
BAB V		50
KESIMPULAN DAN SARAN.....		50
5.1	KESIMPULAN.....	50
5.2	REKOMENDASI DAN SARAN	51
REFERENCES		53

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian	11
Tabel 4. 1 Data Pembebasan Lahan Jalan Tol Seksi I (Exit Toll Serang - Rangkasbitung)....	37
Tabel 4. 2 Jumlah Perumahan di Kecamatan Cibadak	40
Tabel 4. 3 Jumlah Pertumbuhan Unit Perumahan Tulip 2019 – 2024.....	41
Tabel 4. 4 Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Restoran di Kecamatan Cibadak	43
Tabel 4. 5 Data Harga Rumah di Rangkasbitung Periode 2018 – 2023	44
Tabel 4. 6 Upah Minimum Kabupaten Lebak (Rangkasbitung).....	44
Tabel 4. 7 Pengadaan Tanah Jalan Tol Serang - Panimbang Seksi I (Serang - Rangkasbitung)	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Provinsi Banten	3
Gambar 1. 2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011 - 2031 (Mapping Toll Road Serang - Panimbang)	Error! Bookmark not defined.
Gambar 1. 3 Proses Pengerjaan Jalan Tol.....	6
Gambar 1. 4 Pengerjaan Exit toll Serang – Panimbang	6
Gambar 1. 5 Pekerjaan Jalan Tol Serang - Panimbang Seksi I (Serang - Rangkasbitung).....	7
Gambar 1. 6 Jalan Tol Serang - Panimbang Seksi I Sudah Beroperasi	7
Gambar 1. 7 Exit Toll Rangkasbitung	8
Gambar 4. 1 Kawasan Exit Toll 2018 dan 2024.....	36
Gambar 4. 2 Desa Kadu Agung Tengah, Kec. Cibadak	37
Gambar 4. 3 Desa Mekar Agung Kec. Cibadak.....	37
Gambar 4. 4 Desa Bojongleles, Kec. Cibadak.....	37
Gambar 4. 5 RTRW Tahun 2023 - 2043, Peta Rencana Kawasan Strategis Sudut Pandang Kepentingan Pertumbuhan Ekonomi	38
Gambar 4. 6 RTRW 2023 - 2043 Kawasan Permukiman Perkotaan.....	40
Gambar 4. 7 Perumahan Baru (Tulip Residence)	40
Gambar 4. 8 Siteplan Tulip Residence	41
Gambar 4. 9 Pemetaan Kawasan Exit Toll Rangkasbitung	42
Gambar 4. 10 Peranan NTB Sublapangan Usaha Pada Lapangan Usaha Pertanian Kehutanan dan Perikanan (persen) 2019 - 2023. Vol. 9, 2024	45
Gambar 4. 11 Peta Pola Ruang Kawasan Exit Toll 2017	47
Gambar 4. 12 Peta Pola Ruang Kawasan Exit Toll 2020	47
Gambar 4. 13 Peta Pola Ruang Kawasan Exit Toll 2023	47
Gambar 4. 14 PDRB Atas Dasar harga Berlaku Menurut Pengeluaran di Kab. Lebak (Miliar Rupiah), 2019 – 2023.....	48
Gambar 4. 15 Perbandingan PDRB ADH Berlaku dan ADH Konstan 2010, Menurut Pengeluaran di Kab. Lebak 2019 – 2023	49

DAFTAR BAGAN

Bagan 3. 1 Flowchart Penelitian	35
---------------------------------------	----