



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**IMPLIKASI KEBERADAAN STASIUN KERETA API REL LISTRIK
KOMUTER MAJA TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN
WILAYAH SEKITARNYA**

TUGAS AKHIR

**YOGI LASRIL
21040114120044**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2018**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**IMPLIKASI KEBERADAAN STASIUN KERETA API REL LISTRIK
KOMUTER MAJA TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN
WILAYAH SEKITARNYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**YOGI LASRIL
21040114120044**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

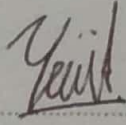
**SEMARANG
SEPTEMBER 2018**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Implikasi Keberadaan Stasiun Kereta Api Rel Listrik Komuter Maja Terhadap Perubahan Harga Lahan Wilayah Sekitarnya**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Ir. Agung Sugiri, MPSt**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Yogi Lasril

NIM : 21040114120044

Tanda Tangan : 

Tanggal : 12 September 2018

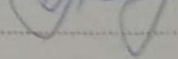
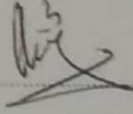
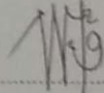
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Yogi Lasril
NIM : 21040114120044
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Proposal TA : Implikasi Keberadaan Stasiun Kereta Api Rel Listrik Komuter Maja Terhadap Perubahan Harga Lahan Wilayah Sekitarnya

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

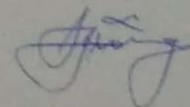
Pembimbing : Ir. Agung Sugiri, MPSt (.....)
Penguji 1 : Sri Rahayu, S.Si., M.Si. (.....)
Penguji 2 : Dr.-Ing. Wakhidah Kurniawati, S.T, M.T (.....)

Semarang, 12 September 2018

Mengetahui

Ketua Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt
NIP.196204031993031003

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Yogi Lasril
NIM : 21040114120044
Program Studi : S1 Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Implikasi Keberadaan Stasiun Kereta Api Rel Listrik Komuter Maja Terhadap Perubahan Harga Lahan Wilayah Sekitarnya”

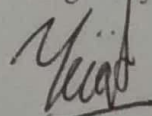
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 12 September 2018

Yang Menyatakan



Yogi Lasril

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Implikasi Keberadaan Stasiun Kereta Api Rel Listrik Komuter Maja Terhadap Perubahan Harga Lahan Wilayah Sekitarnya.”** Dalam proses penulisan tugas akhir ini banyak pihak yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi serta bimbingan baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis bermaksud untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta Bapak Syahril dan Ibu Erlina yang selalu memberikan doa dan dukungan yang tiada henti dari lahir hingga saat ini.
2. Kedua adik tersayang Laila Tifah Syahrani dan Lucia Miasyahra yang selalu memberikan dukungan dan semangat agar penulis bisa menyelesaikan tugas akhir dengan baik.
3. Bapak Ir. Agung Sugiri, MPSt. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ibu Dra. Bitta Pigawati, Dipl. GE, M.T. selaku dosen wali yang senantiasa memberikan motivasi dan bimbingan sejak awal masuk perkuliahan hingga saat ini.
5. Ibu Sri Rahayu, S.Si., M.Si dan Ibu Dr.-Ing Wakhidah Kurniawati, S.T, M.T dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran sehingga tugas akhir ini menjadi lebih baik.
6. Seluruh dosen dan civitas akademika Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan seluruh dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Pemerintah Republik Indonesia, Perum Pegadaian dan seluruh donatur yang telah memberikan bantuan beasiswa selama proses perkuliahan.
8. Sahabat baik penulis Wanda Triatmoko dan Anggita Ayu Widharta yang telah membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini sehingga dapat berjalan dengan baik.
9. Keluarga Besar Inovator Nusantara yang selalu memberikan dukungan terbaik
10. Seluruh Narasumber dan Responden yang membantu terselesaikannya tugas akhir ini.
11. Seluruh teman-teman khususnya angkatan 2014, Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota serta teman-teman lainnya yang yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan dorongan, semangat dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam tugas akhir ini. Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penulisan tugas akhir ini dapat menjadi lebih baik. Semoga tugas akhir ini dapat berguna baik bagi penulis maupun seluruh pembaca tugas akhir ini.

Semarang, 12 September 2018

Penulis

Yogi Lasril

IMPLIKASI KEBERADAAN STASIUN KERETA API REL LISTRIK KOMUTER MAJA TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN WILAYAH SEKITARNYA

ABSTRAK

Kereta api rel listrik komuter Jabodetabek merupakan moda transportasi penting yang menghubungkan Ibukota Jakarta dengan wilayah satelit di sekitarnya. Kereta api komuter Jabodetabek saat ini telah memperpanjang pengoperasian lajur double track yang sebelumnya melayani Stasiun Tanah Abang - Stasiun Parung Panjang menjadi Stasiun Tanah Abang - Stasiun Maja secara regular yang disertai dengan revitalisasi Stasiun Maja. Kondisi ini membuat jumlah pengguna Stasiun Maja semakin meningkat dari yang sebelumnya 2103 orang perhari menjadi 5043 orang perhari. Stasiun Maja juga menjadi stasiun pemberhentian dan stasiun transit yang melayani wilayah Kabupaten Lebak, Serang, Tangerang hingga Bogor bagian barat. Kondisi ini membuat Stasiun Maja menjadi titik pusat transportasi yang banyak diakses oleh masyarakat disekitarnya. Keadaan ini membuat wilayah sekitar Stasiun Maja menjadi ramai dan meningkatkan nilai ekonomi di wilayah ini. Peningkatan aktivitas berimplikasi pada peningkatan kebutuhan akan lahan yang terus meningkat sementara ketersediaan lahan tetap. Hal ini membuat permintaan lebih tinggi dari penawaran sehingga terjadi perubahan harga lahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi Stasiun Maja terhadap perubahan harga lahan wilayah sekitarnya. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengidentifikasi pola dan struktur spasial penggunaan lahan, mengidentifikasi pengguna serta karakteristik pemanfaatan lahan, menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dan menganalisis besaran perubahan harga lahan di kawasan sekitar Stasiun Maja. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang mengolah data primer dari masyarakat yang diambil dengan menggunakan kuisioner. Populasi yang dijadikan objek penelitian merupakan keluarga yang memiliki lahan di wilayah studi yaitu yang berada pada radius 0-3 kilometer dari titik pusat Stasiun Maja yang tersebar di 6 Desa yaitu Maja, Maja Baru dan Curugbadak di Kecamatan Maja, Mekarbaru di Kecamatan Kopo dan Cikuya serta Cikasungka di Kecamatan Solera. Terdapat 99 sampel yang dijadikan responden penelitian ini sesuai dengan perhitungan slovin. Selain menggunakan pendekatan kuantitatif, penelitian ini disempurnakan dengan wawancara kualitatif kepada stakeholder terkait yaitu pengembang perumahan, pengelola stasiun dan pemerintah wilayah setempat. Metode Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, analisis skoring dan analisis regresi linier berganda yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di wilayah studi.

Hasil penelitian ini memperlihatkan bagaimana terjadi perubahan penggunaan lahan di wilayah studi yang cukup signifikan sebelum dan sesudah pengoperasian KRL komuter Maja. Sebelum pengoperasian Stasiun KRL Maja, pertanian perkebunan merupakan lahan yang dominan dengan luas 1177 ha (54,89%) dan 430 ha (20,06%) dari luas wilayah studi sementara permukiman, perumahan dan perdagangan jasa memiliki luas 371 ha (17,30%), 89 ha (4,16%) dan 77 ha (3,59%). Sementara setelah pengoperasian Stasiun KRL Maja kondisinya berubah dimana luas lahan pertanian berkurang menjadi 947 ha dan perkebunan menjadi 307 ha sementara lahan permukiman naik menjadi 404 Ha dan perumahan naik pesat menjadi 397 ha serta perdagangan naik menjadi 89 ha. Sedangkan penilaian berdasarkan analisis skoring yang dilakukan kepada responden terkait apakah stasiun Maja berpengaruh terhadap perubahan harga lahan 42% responden menyatakan berpengaruh sangat tinggi, 40% responden menyatakan berpengaruh tinggi. Sementara itu 15 % responden mengatakan berpengaruh cukup tinggi dan 3% responden menyatakan berpengaruh rendah terhadap perubahan harga lahan. Sementara itu dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dapat membuktikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di wilayah studi Adapun faktor tersebut adalah luas lahan, jarak lahan menuju stasiun kereta api, jarak lahan menuju jalan raya, jarak lahan menuju pasar dan lebar akses jalan menuju lahan. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dapat diketahui perubahan harga lahan di wilayah studi sebelum dan sesudah pengoperasian stasiun Maja dimana terdapat kenaikan harga lahan yang cukup signifikan sejak dioperasikannya stasiun KRL Maja

Kata Kunci: Stasiun Maja, Kereta, Perubahan, Harga, Lahan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Kerangka Pemikiran.....	8
1.7 Metode Penelitian.....	8
1.7.1 Kebutuhan Data.....	9
1.7.2 Teknik Pengumpulan Data.....	9
1.7.3 Objek Penelitian.....	12
1.7.4 Teknik Analisis Data.....	14
1.8 Kerangka Analisis.....	16
1.9 Sistematika Penulisan	17
BAB II KAJIAN LITERATUR.....	18
2.1. Kereta Api dan Kereta Api Komuter.....	18
2.2. Stasiun Kereta Api.....	19
2.3. Teori Lahan.....	19
2.4. Teori Tempat Pusat.....	20
2.5. Transportasi dan Struktur Pola Ruang Kawasan.....	21
2.6. Stasiun Kereta Api dan Hubungannya dengan Harga Lahan.....	22
2.7. Harga Lahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan.....	24

2.8. Kenaikan Nilai Lahan.....	26
2.9. Tabel Literatur.....	28
BAB III GAMBARAN UMUM DAN IDENTIFIKASI PENELITIAN.....	31
3.1. Kondisi Geografi.....	31
3.2. Kondisi Demografi.....	35
3.3. Kondisi Aktivitas di Wilayah Sekitar Stasiun Maja.....	35
3.4. Aksesibilitas Stasiun Maja Terhadap Wilayah Sekitarnya.....	36
3.5. Kondisi Stasiun Maja.....	37
3.6. Kedudukan Stasiun Maja dalam Lintasan Kereta Api Rel Listrik Komuter.....	39
3.7. Kondisi Harga Lahan di Sekitar Stasiun Maja.....	41
BAB IV ANALISIS IMPLIKASI KEBERADAAN STASIUN MAJA TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN KAWASAN SEKITARNYA.....	42
4.1. Analisis Pola dan Struktur Spasial Penggunaan Lahan.....	42
4.2. Analisis Pemilik dan Karakteristik Penggunaan Lahan.....	51
4.3. Penilaian Pengaruh Stasiun Terhadap Perubahan Harga Lahan.....	53
4.4. Identifikasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Wilayah Sekitar Stasiun Maja.....	56
BAB V PENUTUP.....	64
4.1. Kesimpulan.....	64
4.2. Rekomendasi.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN.....	69

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Populasi Wilayah Studi.....	12
Tabel 1.2	Jumlah Sampel Penelitian.....	13
Tabel 1.3	Klasifikasi Pengaruh Stasiun Maja.....	16
Tabel 2.1	Sintesa Literatur.....	28
Tabel 3.1	Data Ketinggian dan Kelerengan Permukaan Tanah Wilayah Studi.....	31
Tabel 3.2	Luas Wilayah dan Penggunaan Lahan Wilayah Studi.....	33
Tabel 3.3	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Wilayah Studi.....	35
Tabel 4.1	Penggunaan Lahan Wilayah Studi Tahun 2013.....	42
Tabel 4.2.	Penggunaan Lahan Wilayah Studi Tahun 2017.....	46
Tabel 4.3	Besaran Rata Rata Nilai Variabel.....	54
Tabel 4.4	Klasifikasi Pengaruh Stasiun Maja.....	55
Tabel 4.5	Nilai Signifikansi Variabel Bebas.....	56
Tabel 4.6	Hasil Uji t Wilayah Studi.....	58
Tabel 4.7	Hasil Uji F Wilayah Studi.....	59
Tabel 4.8	Hasil Uji Annova Wilayah Studi.....	59
Tabel 4.9	Hasil Uji Koefisien Korelasi dan Determinasi.....	60
Tabel 4.10	Hasil Uji Standar Koefisien Korelasi 2013.....	60
Tabel 4.11	Hasil Uji Standar Koefisien Korelasi 2017.....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Wilayah Studi.....	5
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran.....	8
Gambar 1.3	Kerangka Analisis.....	16
Gambar 2.1	Kurva Permintaan dan Penawarab Lahan.....	27
Gambar 3.1	Peta Topografi Wilayah Studi.....	32
Gambar 3.2	Peta Jangkauan Pengaruh Stasiun di Wilayah Studi.....	34
Gambar 3.3	Permukiman di Pinggir Jalan Raya Maja.....	34
Gambar 3.4	Perkebunan di Pinggir Jalan Raya Maja.....	34
Gambar 3.5	Aktivitas di Sekitar Stasiun Maja.....	36
Gambar 3.6	Jalan Penghubung Stasiun Maja.....	37
Gambar 3.7	Shuttle Bus Menuju Stasiun Maja.....	37
Gambar 3.8	Fasilitas Parkir Stasiun Maja.....	38
Gambar 3.9	Lantai 2 Stasiun Maja.....	39
Gambar 3.10	Perlindungan dan Peron Stasiun Maja.....	39
Gambar 3.11	Peta Jangkauan Pengaruh Stasiun di Wilayah Studi.....	40
Gambar 3.12	Konstelasi Wilayah Stasiun Maja.....	40
Gambar 3.13	Rute Perlindungan KRL Jalur Hijau.....	40
Gambar 4.1	Persentase Diagram Penggunaan Lahan Wilayah Study 2013.....	43
Gambar 4.2	Citra Wilayah Studi 2013.....	44
Gambar 4.3	Peta Penggunaan Lahan di Wilayah Studi 2013.....	45
Gambar 4.4	Persentase Diagram Penggunaan Lahan Wilayah Study 2017.....	47
Gambar 4.5	Citra Wilayah Studi 2017.....	49
Gambar 4.6	Peta Penggunaan Lahan Wilayah Study 2017.....	50
Gambar 4.7	Peta Pesebaran Kuisisioner Penelitian.....	51
Gambar 4.8	Penggunaan Lahan di Wilayah Studi tahun 2017.....	52
Gambar 4.9	Pesebaran Responden Penelitian Wilayah Studi.....	54
Gambar 4.10	Grafik Pengaruh Stasiun Maja.....	55

Gambar 4.12 Perbandingan Harga Lahan Tahun 2013 dan 2017.....63

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI