

**DAMPAK PEMBANGUNAN EXIT TOL JALAN TOL PEKANBARU-
BANGKINANG TERHADAP PERKEMBANGAN TRANSAKSI TANAH
DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH
(STUDI DI EXIT TOL DESA PASIR SIALANG, KABUPATEN KAMPAR)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

BALQIS DHABITHAH DZAKIRAH

21303629

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

The construction of the Pekanbaru–Bangkinang Toll Road, part of Indonesia’s National Strategic Projects (PSN), has increased regional accessibility and triggered changes in land demand around toll exits. In Pasir Sialang Village, Kampar Regency, these changes raise questions about how Exit toll road infrastructure influences land transaction dynamics and land use conversion. This study seeks to analyze the development of land transactions from 2016 to 2024 and identify of land use change resulting from the toll road exit construction.

This research employs a descriptive qualitative approach combined with spatial analysis using Geographic Information Systems (GIS). Primary data were collected through in-depth interviews with landowners, village officials, and local stakeholders, while secondary data were obtained from land office records and related documents. GIS mapping was used to visualize transaction distributions and land use changes within a 1–3 km radius of the toll exit.

The findings show a significant increase in land transactions and a shift in land use from agriculture to residential, commercial, and service activities. Enhanced accessibility has driven rising land values and attracted external investors, creating new development zones. The study concludes that toll road construction accelerates spatial transformation and recommends that local governments strengthen land-use planning and monitoring to anticipate uncontrolled conversion and ensure sustainable development.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	1
DAFTAR ISI	5
DAFTAR TABEL	7
DAFTAR GAMBAR	8
BAB I PENDAHULUAN	9
A. Latar Belakang	9
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Landasan Teori	19
1. Dampak	19
2. Teori Pembangunan Infrastruktur dan Aksesibilitas	20
3. Pasar Tanah	22
4. Transaksi Tanah	25
5. Teori Perubahan Penggunaan Tanah (<i>Land Use Change</i>)	27
C. Kerangka Pemikiran	29
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Format Penelitian	32
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	32
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	34
D. Informan dan Teknik Penentuan Informan	35

E. Definisi Operasional Konsep.....	35
F. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	36
G. Teknik Analisis Data	37
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	39
A. Gambaran Umum Wilayah Makro.....	39
B. Gambaran Umum Wilayah Mikro.....	40
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	45
A. Perkembangan Bidang-Bidang Tanah Transaksi dan Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2016-2024	45
B. Perkembangan Bidang-Bidang Tanah Transaksi dan Perubahan Penggunaan Tanah Radius 1-3 Km dari Exit Tol.....	59
BAB VI KESIMPULAN	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia telah menetapkan kebijakan Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagai instrumen percepatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendukung pengembangan wilayah. Kebijakan ini diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 109 Tahun 2020, yang merupakan revisi ketiga dari Perpres Nomor 3 Tahun 2016 mengenai percepatan pelaksanaan proyek-proyek strategis nasional. Salah satu inisiatif yang termasuk dalam PSN adalah pembangunan infrastruktur jalan, khususnya jalan tol, yang bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas dan pemerataan pembangunan di berbagai daerah.

Pembangunan infrastruktur jalan tol Pekanbaru–Bangkinang sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) telah membawa perubahan nyata terhadap pola permintaan tanah di kawasan sekitarnya (Rayatanti, 2020). Meningkatnya aksesibilitas akibat tol dapat mendorong spekulasi tanah, investasi properti, serta perubahan kepemilikan lahan. Namun, fenomena ini juga memunculkan berbagai pertanyaan terkait permasalahan yang berkenaan dengan dinamika pasar tanah dan perubahan penggunaan lahan yang mengatur perkembangan permintaan tanah dan perubahan penggunaannya di wilayah terdampak. Perubahan ini dapat berimplikasi terhadap pola tata ruang yang berkembang di sekitar kawasan jalan tol, baik dalam bentuk peralihan fungsi lahan dari sektor pertanian ke sektor komersial maupun dalam konteks peningkatan harga tanah akibat permintaan yang tinggi.

Pembangunan jalan tol sering kali menjadi pemicu perubahan spasial yang kompleks. Dalam banyak kasus, infrastruktur ini tidak hanya meningkatkan konektivitas, tetapi juga menciptakan zona pertumbuhan ekonomi baru yang memengaruhi dinamika tanah. Hal ini sesuai dengan Teori Pembangunan Infrastruktur dan Pertumbuhan Ekonomi, yang menyatakan bahwa peningkatan aksesibilitas berpotensi meningkatkan nilai lahan dan menarik investasi di sektor properti serta bisnis (Rahmadan dkk., 2024). Selain itu, Teori Transaksi Tanah

menjelaskan bagaimana infrastruktur baru dapat mendorong perubahan dalam mekanisme transaksi tanah, yang berimplikasi pada meningkatnya harga tanah dan pola transaksi yang lebih dinamis. Dampak dari pembangunan ini juga dapat dilihat dari perspektif Teori Perubahan Penggunaan Lahan (Land Use Change), di mana terjadi konversi lahan dari sektor pertanian ke sektor non-pertanian akibat pembangunan infrastruktur (Mubarakah & Hendrakusumah, 2022).

Pendekatan kualitatif dengan dukungan Sistem Informasi Geografis (GIS) sebagai alat dukung dalam memvisualisasikannya dapat memberikan informasi mendalam terhadap persepsi masyarakat dan dinamika sosial yang terjadi akibat perubahan ini. Dalam penelitian ini, GIS digunakan untuk memvisualisasikan persebaran transaksi tanah menekankan pentingnya pemetaan dalam memahami transformasi ruang dan ekonomi di suatu wilayah.

Melalui kombinasi metode ini, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pembangunan jalan tol Pekanbaru–Bangkinang terhadap perkembangan transaksi tanah serta mengidentifikasi perubahan penggunaan tanah di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai transaksi tanah dan perubahan penggunaan tanah di wilayah yang mengalami pengaruh langsung dari pembangunan jalan tol.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perkembangan transaksi tanah di Desa Pasir Sialang tahun 2016-2024 akibat pembangunan Exit Tol Jalan Tol segmen Pekanbaru-Bangkinang?
2. Bagaimana perubahan penggunaan tanah yang terjadi akibat pembangunan Exit Tol jalan tol segmen Pekanbaru-Bangkinang?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menganalisis perkembangan transaksi tanah di sekitar Desa Pasir Sialang setelah pembangunan Exit Tol jalan tol segmen Pekanbaru-Bangkinang.
2. Mengetahui dan menganalisis perubahan penggunaan tanah akibat pembangunan Exit Tol jalan tol segmen Pekanbaru-Bangkinang.

D. Manfaat Penelitian

Secara teoretis, penelitian ini berkontribusi dalam memperkaya kajian mengenai hubungan antara pembangunan infrastruktur, transaksi tanah, dan perubahan penggunaan lahan. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi dan peneliti dalam memahami dinamika perubahan penggunaan lahan akibat pembangunan exit tol jalan tol.

Secara praktis, penelitian ini memberikan gambaran jelas tentang dampak pembangunan Exit Tol Jalan Tol Pekanbaru–Bangkinang terhadap persebaran transaksi tanah dan perubahan penggunaan tanah di Desa Pasir Sialang. Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan yang lebih adaptif terhadap perubahan yang terjadi. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi masyarakat, investor, dan pengembang properti dalam mengambil keputusan terkait kepemilikan, pemanfaatan, dan investasi tanah di wilayah yang terdampak oleh pembangunan infrastruktur.

BAB VI

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilaksanakan di lokasi tersebut, dapat dijelaskan dengan kesimpulan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Perkembangan Transaksi Bidang Tanah di Desa Pasir Sialang akibat Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru–Bangkinang

Setelah pembangunan Jalan Tol Pekanbaru–Bangkinang, perkembangan Transaksi tanah di Desa Pasir Sialang teridentifikasi mengalami perubahan. Dengan adanya akses yang lebih mudah dan cepat ke pusat kota, permintaan terhadap lahan di sekitar wilayah tersebut meningkat pesat, terutama dalam radius 1 hingga 3 kilometer dari jalan tol. Hal ini mengarah pada konversi lahan pertanian dan hutan menjadi kawasan pemukiman dan area komersial. Banyak tanah yang sebelumnya tidak terlalu diminati kini memiliki nilai ekonomi yang tinggi, mendorong pemilik tanah untuk memanfaatkannya untuk pembangunan perumahan dan fasilitas lainnya. Terbukti dengan banyak terjadinya transaksi yang digambarkan pada peta persebaran bidang tanah transaksi yang terjadi pada tahun 2021 dimana pada tahun tersebut sudah mulai beroperasinya jalan Tol Pekanbaru-Bangkinang. Transaksi tanah yang berkembang ini mencerminkan adanya potensi ekonomi yang besar, yang memberikan keuntungan bagi pemilik tanah, namun juga memunculkan tantangan terkait ketimpangan harga dan perubahan penggunaan tanahnya.

2. Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Jalan Tol

Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru–Bangkinang telah menyebabkan perubahan besar dalam penggunaan lahan di Desa Pasir Sialang. Lahan yang sebelumnya digunakan untuk pertanian dan hutan kini beralih fungsi menjadi pemukiman, komersial, dan sektor ekonomi lainnya. Dalam radius 1-3 kilometer dari jalan tol, banyak lahan yang sebelumnya kosong atau digunakan untuk pertanian kini dialihkan untuk pembangunan properti, fasilitas umum, dan pusat perbelanjaan.

Pada tahun 2016 penggunaan tanah perkebunan masih mendominasi sebesar 578.000 m² dan penggunaan tanah untuk bangunan sebesar 538.700 m². Namun setelah adanya perencanaan pembangunan jalan tol Pekanbaru-Bangkinang di tahun 2017, perubahan penggunaan tanahnya mulai terlihat dimana tanah perkebunan mengalami sedikit penurunan sebesar 0.04% dan penggunaan tanah untuk bangunan mengalami kenaikan sebesar 0.01%. Meskipun perubahan ini belum terlalu tinggi, tetapi dapat memberikan peluang ekonomi baru seperti peningkatan nilai tanah dan pembangunan infrastruktur, dampak negatifnya adalah berkurangnya luas lahan yang digunakan untuk pertanian dan kehutanan, yang dapat mengancam ketahanan pangan lokal dan mengurangi sumber daya alam. Perubahan ini juga berpotensi memperburuk ketimpangan sosial, di mana harga tanah yang tinggi mungkin menyulitkan masyarakat setempat untuk mengakses lahan dengan harga yang lebih terjangkau.

B.Saran

1. Pemerintah desa dan Kantor Pertanahan diharapkan membuat informasi terkait perkembangan transaksi tanah melalui pencatatan dan publikasi sederhana. Langkah ini dapat dilakukan dengan memanfaatkan sarana yang sudah tersedia, seperti papan informasi desa, grup komunikasi resmi, atau laman pemerintah daerah, tanpa perlu membangun sistem baru. Informasi yang dipublikasikan cukup berupa data umum, seperti lokasi dan luas bidang tanah yang mengalami transaksi, sehingga tidak melanggar kerahasiaan harga tanah. Upaya ini diharapkan dapat membantu masyarakat memahami dinamika pasar tanah, mencegah spekulasi yang merugikan warga lokal, serta menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan.
2. Pengawasan dan pengendalian terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitar titik strategis seperti Exit Tol dan kawasan industri perlu diperkuat oleh pemerintah daerah dan instansi teknis terkait. Hal ini penting agar proses perubahan lahan tidak hanya didorong oleh kepentingan ekonomi semata, tetapi juga mempertimbangkan kelestarian fungsi ekologis, sosial,

dan keberlanjutan desa. Kegiatan usaha seperti operasional PT. Alas Watu Emas misalnya, meskipun memberi kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi lokal, tetap perlu diiringi dengan pengawasan agar tidak menimbulkan tekanan terhadap lingkungan dan keterbatasan lahan produktif masyarakat.

3. Penelitian lanjutan sangat disarankan dilakukan oleh peneliti di masa mendatang, terutama dengan pendekatan longitudinal atau jangka panjang, untuk memantau persebaran transaksi bidang tanah dan perubahan penggunaan lahan pasca beroperasinya jalan tol secara penuh. Penelitian dapat diperkaya dengan analisis spasial yang lebih detail dan data kuantitatif ekonomi lokal, agar mampu memberikan gambaran lebih menyeluruh tentang dampak infrastruktur terhadap transformasi wilayah pedesaan seperti Desa Pasir Sialang. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan penting bagi kebijakan pembangunan yang lebih adil dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiningsih, S., et al. (2008). *Teori Ekonomi Mikro (Edisi Kedua)*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge: Harvard Univeristy Press.
- Collins Dictionary. (2024). *Impact definition and meaning*. Diakses dari <https://www.collinsdictionary.com>
- D.E., A. (2024). *Mekanisme, Progres, Permasalahan, Dan Solusi Pengadaan Tanah Jalan Tol Padang–Sicincin Di Kabupaten Padang Pariaman Provinsi Sumatera Barat* . Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Heryawan. (2022). Analysis of Potential Development Housing and Settlement Area Using Geographic Information System (Case Study: Bojongsoang District, Bandung Regency). *Jurnal Geodesi Undip Vol 11 No 1*, 21-30.
- Huntoro, & Rahardjo. (2022). Identifikasi Dampak Rencana Pembangunan Interchange Jalan Tol Jogja-Solo Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Wilayah Sekitarnya. *Prosiding FTSP Series*, 432-442.
- Jhingan. (2016). *Ekonomi Pembangunan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kaiser, & Godschalk. (1995). *Urban Land Use Planning*. University of Illinois Press. United States: Univesity of Illinois Press.
- KBBI. (2024). *Dampak*. Diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id>
- Khasanah, Nugraha, & Kokotiasa. (2017). Dampak Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosonoterhadap Hak Ekonomi Masyarakat Desa Kasreman Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi. *Citizenship Jurnal Pancasila dan Kewarganegaran Vol 5No 2*, 108-120.

- Khoirunnisa, Wijayanti, & Utomowati. (2023). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali akibat Pembangunan Gerbang Tol Boyolali. *Indonesian Journal of Environment and Disaster Vol 2 No 2*, 153-164.
- Mardiyani, S. (2024). Pengaruh Infrastruktur, Belanja Pariwisata, dan Investasi Domestik terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Sumatera. *OIKOS: Jurnal Kajian Pendidikan Ekonomi dan Ilmu Ekonomi Vol 9 No 1*, 296-310.
- Mubarak, A., dkk. (2021). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah*. Jurnal Ekonomi dan Pembangunan.
- Mubarokah, & Hendrakusumah. (2022). Pengaruh alih fungsi lahan perkebunan terhadap ekosistem lingkungan. *Jurnal Riset dan Perencanaan Wilayah dan Kota Vol 13 No 1*, 1-14.
- Munir, & Listiawan. (2023). Geographic information systems for agricultural suitable land at Kabupaten Sleman. *Jurnal Teknik Informatika Vol 4 No 1*, 97-99.
- Murphy, A. (2011). *The Genesis of Macroeconomics*. New York: Oxford University Press.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*.
- Putri, E. D. H., Sudarsono, B., & Bashit, N. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Perpindahan Fasilitas Publik Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 368-377.
- Quraissy, R. (2024). Dampak Terhambatnya Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Akibat Kepemilikan Tanah Musnah Masyarakat: The Impact Of Delayed Development Of The Semarang-Demak Toll Road Due To The

Destruction Of Community Land Ownership. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(2), 219-235.

Rahmadan, A., Subagyo, A., & Sufianto, D. (2024). Dampak Pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat Kertajati Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Majalengka. *Jurnal Prinsip: Jurnal Mahasiswa Magister Ilmu Pemerintahan*, 1(1).

Rangkuti, Z. (2024). Kebijakan Pembangunan Infrastruktur dan Dampaknya terhadap Pertumbuhan Ekonomi Daerah. *literacy notes*, 2(1).

Rayatanti. (2020). Dampak Pembangunan Tol Bocimi terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukabumi. *Geoplanart Vol 2 No 2*, 75-88.

Rofiki, A. (2024). *Kajian Dampak Sosial dan Lingkungan terhadap Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Penerbit Ilmu Lingkungan Nusantara.

Rodhatul, N. (2023). *Implikasi Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Terhadap Keberlanjutan Lahan Pertanian Di Provinsi Lampung* (Skripsi, Universitas Lampung). Abstrak Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera di Provinsi Lampung merupakan proyek

Rozci, F., & Roidah, I. S. (2023). Analisis Faktor Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Jawa Timur. *Jurnal Ilmiah Sosio Agribis*, 23(1), 35-42.

Saputro, S. N., & Wibisono, B. H. (2023). Peran Budaya dalam Perubahan Penggunaan Lahan di Permukiman Adat Kasepuhan Ciptagelar Sukabumi. *Jurnal Lanskap Indonesia*, 15(2), 136-143.

Sari, A. C. F. (2024). Proyek Strategis Nasional Bernama Food Estate: Ancaman Otonomi Petani dan Keragaman Sumber Pangan Lokal di Desa Uumbu Mamijuk, Sumba Tengah. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 6(3), 352-375.

Statistik, B. P. (2020). *Kabupaten Kampar dalam Angka*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.

- Sudarman, S. (2004). *Teori Ekonomi Mikro (Edisi Keempat)*. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI.
- Sudibyanung, A., dkk. (2020). *Konsepsi Ekonomi*. Bandung: Pustaka Ekonomika.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif)*. Bandung: Alfabeta.
- Sopiyati, S., & Faiq, F. (2025). Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam kerangka pembangunan nasional: Perspektif hukum dan implementasi di Indonesia. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1), 306-313.
- Utami, R. N., Wicaksana, H. H., Bratakusumah, D. S., & Hidayat, Y. R. (2024). Implementasi Kebijakan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Serang-Panimbang. *Transparansi: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*, 7(1), 64-73.
- Wijanaputri, K. O., Hamdani, A. A., Permata, E. A. N., Magfiroh, Y., Sihalohe, E. E., Suryaningrum, I., & Heriyanti, A. P. (2024). Analisis Perubahan Lahan Di Pesisir Kabupaten Batang. In *Proceeding Seminar Nasional IPA* (pp. 199-206).
- Wijaya, I., & Yudhistira, M. H. (2020). Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terhadap Perekonomian Daerah Kabupaten/Kota. *Jurnal Kebijakan Ekonomi*, 15(2), 8.
- Yoshida, N., & Deichmann, U. (2021). Transport infrastructure and property values: Evidence from rural regions. *Journal of Infrastructure Economics*, 12(4), 345-359.
- Yumame, M., Pramono, S., Pramudiana, I. D., & Roekminiati, S. (2025). Evaluasi Kebijakan Pembangunan Jalur Luar Lingkar Barat dalam Meningkatkan Konektivitas Antar Wilayah di Surabaya. *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, 3(1), 71-89.