

**PERKEMBANGAN PENGGUNAAN TANAH SETELAH  
PEMINDAHAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN  
BANDUNG DI KOTA SOREANG, KABUPATEN BANDUNG  
PROPINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Oleh :**

**DWIANA SULISTIAWATI  
NIM. 9650997**

## INTISARI

Pemindahan Pusat Pemerintahan Kabupaten Bandung, memberi dampak terhadap perkembangan Kota Soreang. Pembangunan sarana dan prasarana sebagai pendukung roda pemerintahan dan kehidupan masyarakat perkotaan, menyebabkan terjadinya penambahan penduduk baik alami maupun pendatang. Pertambahan penduduk menjadikan semakin dibutuhkannya pembangunan perumahan dan lapangan usaha baru, yang mengakibatkan berkembangnya penggunaan tanah di Kota Soreang.

Masalah penelitian yang kemudian timbul setelah adanya pemindahan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung di Kota Soreang adalah, bagaimana perkembangan penggunaan tanah setelah pemindahan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung di Kota Soreang, dan kesesuaian penggunaan tanah yang terjadi setelah pemindahan pusat pemerintahan tersebut ditinjau dari rencana tata ruang Kota Soreang.

Tujuannya adalah untuk mengetahui perkembangan penggunaan tanah setelah terjadinya pemindahan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung di Kota Soreang, dan untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah di Kota Soreang dengan rencana tata ruang Kota Soreang.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu untuk membuat deskripsi, gambaran dan lukisan secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian ini menggambarkan perkembangan penggunaan tanah di Kota Soreang setelah adanya pusat pemerintahan, dan kesesuaian perkembangan penggunaan tanah dengan rencana tata ruang Kota Soreang.

Data yang diperoleh menggambarkan bahwa ada perubahan penggunaan tanah sawah ke penggunaan tanah perkotaan seluas 267,17 Ha dari tahun 1990. Penggunaan untuk perumahan 46,62 Ha, perusahaan 34,54 Ha, jasa/tempat penting 45,63 Ha, fasilitas kota 4,68 Ha, lain-lain 135,70 Ha.

Perubahan penggunaan tanah yang terjadi terdapat ketidaksesuaian. Sementara penggunaan yang sudah sesuai dengan RUTRK Soreang seluas 766,66 Ha.

Telah terjadi perubahan penggunaan tanah dari sawah ke penggunaan tanah perkotaan di Kota Soreang, dan perubahan tersebut mulai tidak sesuai dengan rencana umum tata ruang Kota Soreang.

## Daftar Isi

## Halaman

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Halaman Motto	
Halaman Persembahan	
Intisari	
Kata Pengantar	
Daftar Isi	
Daftar Tabel	
Daftar Lampiran	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	9
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Batasan Operasional .....	19
E. Metode Penelitian .....	21
F. Lokasi Penelitian .....	22
G. Populasi Penelitian .....	22
H. Jenis Data .....	22
I. Sumber Data .....	23

**BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

**A. Keadaan Fisik Wilayah** ..... 24

    1. Letak Geografis dan Wilayah Administrasi ..... 24

    2. Luas Wilayah ..... 24

    3. Topografi dan Keadaan Tanah ..... 25

    4. Penggunaan Tanah ..... 26

**B. Keadaan Sosial Ekonomi** ..... 27

    1. Aspek Kependudukan ..... 29

    2. Fasilitas Umum ..... 29

    3. Aspek Prasarana Jaringan..... 31

**BAB IV PENYAJIAN DATA DANANALISIS DATA**

**A. . Perubahan Penggunaan Tanah** ..... 34

**B. Kesesuaian Penggunaan tanah tahun 1999 dengan Rencana Tata Ruang Kota Soreang (Perda No.12/1990 tentang RUTRK Soreang)** ..... 38

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

**A. Kesimpulan** ..... 42

**B. Saran** ..... 43

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembentukan pusat pemerintahan kabupaten dapat disebabkan karena pemekaran wilayah, yaitu satu kabupaten menjadi dua kabupaten, bisa juga karena pemindahan suatu pusat pemerintahan dari satu kecamatan ke kecamatan lainnya dalam wilayah kabupaten sama yang dianggap lebih mampu memberi kemudahan pelayanan bagi masyarakat.

Pembangunan pusat pemerintahan akan diikuti pula oleh pembangunan sarana dan prasarana penunjang lain yang akan dapat memperlancar terlaksananya roda pemerintah, dan pelayanan pemerintah terhadap masyarakat. Hal tersebut dapat berakibat pula pada tingkat migrasi yang tinggi. Baik migrasi musiman maupun migrasi yang bersifat tetap.

Di Indonesia pembangunan pusat pemerintahan juga diikuti pembangunan pusat kegiatan yang lainnya, seperti pusat perdagangan, jasa, perekonomian dan sebagainya. Memang pembangunan di Indonesia masih bersifat sentralistik dengan penekanan pembangunan pada sektor modern (industri dan jasa) dan mengurangi sektor tradisional (pertanian).

Pembangunan yang sentralistik menggambarkan bahwa tingkat pertumbuhan ekonomi dengan dimotori sektor industri, jasa, perdagangan yang tinggi pada daerah

pembangunan yang dilaksanakan. Kenyataan yang terjadi adalah sebaliknya, pembangunan tersebut mengakibatkan daerah perkotaan maju dengan pesat sementara daerah disekitarnya sulit untuk berkembang.

Sementara itu dikatakan oleh Hadi Sabari Yunus (1987 : 2)

“ Bahwa sebuah kota, dengan segala sifat dinamisnya tidak terlepas dari aspek penduduknya. Keberadaan suatu kota salah satunya dapat dilihat dari faktor kependudukan dan aspek sosial ekonominya. Penduduk kaitannya dengan kebutuhan tanah dapat ditinjau dari matra kuantitasnya yang dipengaruhi oleh pertumbuhan alamiah dan proses migrasi “.

Jumlah penduduk yang meningkat menuntut peningkatan ketersediaan pangan, sandang dan papan. Tuntutan ini dapat terpenuhi melalui kegiatan pembangunan pada berbagai sektor, yaitu perumahan, fasilitas umum, berbagai bentuk pelayanan jasa, sarana transportasi yang merupakan ciri kehidupan perkotaan.

Kegiatan pembangunan di berbagai sektor akibat dari pembangunan kota pasti membutuhkan tanah. Sebaliknya luas tanah yang tersedia relatif tetap. Keadaan semacam ini akan mengarah kepada terjadinya benturan kepentingan dalam pemanfaatan tanah. Hal-hal tersebut menyebabkan harus dilaksanakan perubahan penggunaan tanah.

Gagasan pemindahan Ibukota Kabupaten Bandung telah dirumuskan sejak tahun 1973, yaitu bersamaan dengan adanya Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 15 Mei 1973 Nomor :18/2/6, dimana untuk terwujudnya otonomi daerah, agar kabupaten harus memiliki ibukota di wilayahnya masing-masing serta menyusun pembangunan kotanya. Karena pada saat itu Ibukota Kabupaten Bandung masih

Guna terlaksananya hal tersebut, telah diambil langkah-langkah konkrit melalui kegiatan penelitian lokasi dengan supervisi dari Pemerintah Propinsi Jawa Barat, dan telah diajukan sebagai calon Ibukota Kabupaten Bandung, pertama-tama Bale Endah, kemudian Jelegong dan Ciheulang serta berdasarkan hasil penelitian terakhir adalah Soreang.

Rencana pemindahan Ibukota Kabupaten Bandung sangat erat kaitannya dan merupakan satu kesatuan dengan kebijaksanaan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Propinsi Jawa Barat dalam merencanakan perluasan Kota Bandung dan konsepsi pengembangan wilayah pembangunan Bandung Raya.

Berdasarkan hasil penelitian serta penelaahan, ternyata Bale Endah sebagai calon ibukota kabupaten dalam kaitannya dengan pengembangan Bandung Raya tidak tepat, hal ini berdasarkan kepada pertimbangan dari prinsip dekonstruksi planologis. Tumbuhnya pusat-pusat pembangunan pada wilayah inti pengembangan Bandung Raya haruslah berjarak tidak kurang dari 20 Km dari Kota Bandung. Hal ini sebagai salah satu upaya untuk membendung arus urbanisasi dan penyebaran fasilitas sehingga tidak terkonsentrasikan kembali ke arah Kota Bandung.

Perkembangan selanjutnya, berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 19 Januari 1979 Nomor : BKT.2/3/79, dikemukakan bahwa ditinjau dari berbagai aspek pengembangan Bandung Raya pada umumnya dan faktor-faktor pengembangan Wilayah Kabupaten Bandung pada khususnya bahwa calon lokasi Ibukota Kabupaten Bandung adalah di Desa Ciheulang dan Jelegong yang perencanaan dan

Faktor-faktor yang belum mendapat perhatian pada saat penelitian dilakukan, yaitu antara lain :

1. Daerah tersebut merupakan daerah pusaran angin yang sering menimbulkan bencana alam sehingga apabila dibangun pusat pemerintahan, akan menimbulkan kerugian.
2. Daerah tersebut merupakan areal persawahan tersier yang didukung oleh kondisi tanah yang subur, sehingga dijadikan lokasi penelitian Fakultas Pertanian UNPAD sebagai lokasi percontohan pertanian.
3. Desa Ciheulang dan Jelekong secara geografis terletak terlalu mengarah ke sebelah timur apabila dijadikan pusat pemerintahan, sehingga jangkauan pelayanan kepada kecamatan-kecamatan di bagian utara dan barat terlalu jauh.
4. Dalam kaitannya dengan kebijaksanaan pemerintah untuk memperluas Kota Bandung, apabila diambil batas bagian selatan adalah Sungai Citarum atau rencana jalan Toll Road Padalarang – Cileunyi, maka batas jarak daerah perkotaan ke lokasi ibukota tersebut sekitar 6 Km.

Calon lokasi Ibukota Kabupaten Bandung tersebut haruslah terletak di luar jangkauan pengembangan fisik Kota Bandung sehingga dapat mencegah kemungkinan untuk bersatunya kembali secara fisik dengan Kota Bandung. Jarak yang terlalu dekat dengan Kota Bandung dengan sendirinya akan menimbulkan keadaan yang sama dengan keadaan pada saat ini. Dengan demikian dari segi jarak, calon lokasi Ibukota Kabupaten Bandung sebaiknya ditekankan alternatif calon lokasi



Kabupaten Bandung di Desa Ciheulang dan Jelekong tidak memenuhi persyaratan yang baik.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 4 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1974, dimana ditetapkan bahwa pemindahan ibukota ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Maka Pemerintah Pusat telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1986 tentang pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung dari Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung ke Kota Soreang di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung. Dan ini merupakan realisasi Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 650/5556/Pemda tanggal 27 Juli 1984 perihal usul penetapan Soreang sebagai Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung sebagai tindak lanjut Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 135/724/Ass.I tanggal 20 Juni 1984.

Untuk menunjang kelancaran pelaksanaan roda pemerintahan akibat pemindahan Ibukota Kabupaten Bandung dari Kota Bandung ke Kota Soreang, Pemerintah Pusat juga telah menetapkan pengembangan wilayah Kota Bandung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 1987 tentang perubahan batas wilayah Kota Bandung dan Kabupaten Bandung. Batas wilayah Kota Bandung di rubah dan diperluas dengan memasukkan sebagian wilayah Kabupaten Bandung. Berarti pemilihan Kota Soreang sebagai calon Ibukota Kabupaten Bandung dirasa tepat sampai saat ini.

Langkah selanjutnya adalah permohonan ijin membangun Pusat Perkantoran

Nomor : 641/560/Huk tanggal 29 Maret 1989, dan disampaikan setelah mendapat persetujuan lokasi dan ijin pembebasan tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593.82/SK.690-Pem.Um, tanggal 2 Juni 1990. Hal-hal tersebut diatas menjadikan Soreang mempunyai status kota yaitu Ibukota Kabupaten Bandung.

Menurut R. Bintarto (1989:47) :

“ Masalah-masalah yang ditimbulkan sebagai akibat pemekaran kota adalah masalah perumahan, masalah sampah, masalah di bidang kelalulintasan, masalah kekurangan gedung sekolah, masalah terdesaknya daerah persawahan ....”

Perkembangan daerah perkotaan akan berdampak pada penggunaan tanahnya. Pembangunan yang cepat akan membuat perubahan penggunaan tanah dari tanah sawah ke penggunaan tanah perkotaan Kota Soreang merupakan daerah persawahan yang beririgasi teknis. Pemindahan pusat pemerintahan kabupaten di kota tersebut, mengharuskan adanya pembangunan untuk sarana dan prasarana perkotaan untuk menunjang terlaksananya roda pemerintahan.

Jumlah penduduk yang meningkat menuntut peningkatan ketersediaan pangan, sandang dan papan. Tuntutan ini dipenuhi melalui kegiatan pembangunan pada berbagai sektor yang pasti membutuhkan tanah. Hal-hal tersebut akan membuat Kota Soreang yang semula merupakan daerah pertanian, harus merubah penggunaan tanahnya dari sawah ke penggunaan tanah perkotaan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul :

“PERKEMBANGAN PENGGUNAAN TANAH SETELAH PEMINDAHAN

## B. Permasalahan

Peran ganda yang diemban suatu daerah perkotaan akan membuat kota tersebut berkembang pesat. Perkembangan tersebut akan berpengaruh pada penggunaan tanahnya. Kenyataan tersebut bukannya tidak mungkin akan menciptakan suatu penggunaan tanah yang tidak terkendali dan pengalokasian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota yang ada.

Oleh karena itu untuk dapat mengetahui tentang penggunaan tanah dan kesesuaiannya dengan rencana tata ruang Kota Soreang tahun 1989 – 2009, setelah pemindahan pusat pemerintahan tersebut perlu penelitian yang mengupas tentang :

1. Bagaimanakah perubahan penggunaan tanah di Kota Soreang setelah pemindahan pusat pemerintah Kabupaten Bandung ?
2. Bagaimanakah kesesuaian penggunaan tanah yang terjadi setelah pemindahan pusat pemerintahan tersebut dengan rencana tata ruang Kota Soreang ?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah yang terjadi di Kota Soreang setelah pemindahan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penggunaan tanah di Kota Soreang dengan rencana tata ruang Kota Soreang.

#### D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian tersebut adalah :

1. Memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan terutama dalam pengembangan ilmu pertanahan dan ilmu pengembangan wilayah dan rencana tata ruang kota.
2. Meningkatkan pemahaman permasalahan pertanahan dalam bidang penatagunaan tanah terutama dalam rencana tata guna tanah.
3. Memberi masukan dan bahan pertimbangan khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung di dalam merevisi rencana tata ruang kota dan dalam pemberian ijin lokasi.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil analisis, maka kesimpulan yang diambil sebagai berikut :

1. Perubahan penggunaan tanah dari persawahan ke penggunaan tanah perkotaan di Kota Soreang seluas 267,17. Perubahan tersebut untuk perumahan seluas 46,62 Ha, jasa/tempat penting 45,63 Ha, fasilitas kota 4,68 Ha, perusahaan seluas 34,54 Ha, lain-lain 135,70 Ha. Perubahan penggunaan tanah sawah ke penggunaan tanah perkotaan menunjukkan adanya perkembangan penggunaan tanah perkotaan. Ditandai dengan semakin menyusutnya tanah pertanian dan bertambahnya penggunaan tanah non pertanian (perkotaan)
2. Penggunaan tanah di Kota Soreang pada tahun 1999 mulai ada ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang Kota Soreang. Sebagian besar penggunaan tanah belum sesuai menurut rencana tata ruang kota Soreang. Hanya 766,66 Ha yang sesuai dengan rencana yang ada.

## B. Saran

1. Perubahan penggunaan tanah yang telah ada harus tetap diperhatikan, sehingga perkembangan yang terjadi dapat merata dan tidak hanya dipusat kota saja. Pembangunan yang akan dilaksanakan tidak harus dipusat kota, sehingga fungsi kota tidak memusat.
2. Ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap rencana tata ruang dalam setiap pembangunan tidak dapat dihindarkan. Pembangunan yang terjadi di Kota Soreang harus terus dipantau sehingga ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap rencana tata ruang yang terjadi dapat diperkecil. Evaluasi terhadap rencana tata ruang Kota Soreang, harus melibatkan masyarakat sebagai pelaksana pembangunan, berarti harus melihat perkembangan penggunaan tanah yang ada.. Penatagunaan tanah sebagai sub sitem dari pembuatan Rencana Tata Ruang Kota Soreang harus diperhatikan. Dengan demikian masyarakat dapat mengerti isi rencana tata ruang tersebut dan diharapkan ikut menjaga dan melaksanakan.

## Daftar Pustaka

- Anonim (1997), Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Budihardjo, Eko (1995), Pendekatan Sistem Tata Ruang Pembangunan Daerah, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1994), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- Direktorat Tata Guna Tanah, (1987), Empat Pelita Bersama I Made Sandy, Nusa Media, Jakarta.
- Harsono, Boedi (1992), Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_ (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Soni (1994), Aspek Pertanahan, Tata Ruang dalam Pembangunan, Makalah
- Jayadinata (1992), Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, ITB Bandung, Bandung.
- Nasution, Lutfi L, (1995), Kebijaksanaan Pertanahan, Pengalaman Masa Lalu, Tantangan dan Arah ke Masa Depan, Konggres Nasional ke VI, Himpunan Ilmu Tanah Indonesia, Jakarta.
- Nazir, Muhamad (1998), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Nurmandi, Achmad (1999), Manajemen Perkotaan Aktor, Organisasi dan Pengelolaan Daerah Perkotaan di Indonesia, Lingkaran Bangsa, Yogyakarta.

R. Bintarto (1989), Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sandy, I Made (1977), Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia, Direktorat Tata Guna Tanah, Ditjen Agraria Depdagri, Publikasi No.75, Jakarta.

\_\_\_\_\_ (1995), Tanah – Muka Bumi – UUPA 1960 – 1995, Fakultas MIPA UI, Jakarta.

Soemarwoto, Otto (1992), Analisis Dampak Lingkungan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Gunus, Hadi Sabari (1978), Konsep Perkembangan dan Pengembangan Daerah Perkotaan, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_ (1979), Perkembangan Kota dan Faktor-faktornya, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta

\_\_\_\_\_ (1987), Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota, Dampak dan Pengelolaannya, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_ (1994), Struktur dan Model Keruangan Kota, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.