

**EVALUASI PENGGUNAAN TANAH DI KAWASAN BANDUNG UTARA
KABUPATEN BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan



x. 2940

4x. eksp. buf H. tua. ce

H HP

Rabu Jan 9 pami

Oleh :

HAER HERDIANSJAH
NIM. 9871367

INTISARI

Penelitian dengan judul “**Evaluasi Penggunaan Tanah Di Kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat**”. Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara atau yang dikenal dengan Kawasan Bandung Utara merupakan kawasan konservasi air. Namun beberapa tahun terakhir ini kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung telah mengalami perubahan penggunaan tanah yang sangat pesat, baik oleh masyarakat, swasta maupun kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Dari hasil penelitian dan evaluasi yang telah dilaksanakan oleh Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, menunjukkan bahwa kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung sedang mengalami degradasi lingkungan sehingga peran ekologisnya semakin menurun. Perubahan tersebut di satu sisi telah memberikan manfaat dan di sisi yang lain telah mengakibatkan terganggunya ekosistem hutan yang berfungsi sebagai kawasan lindung dan penyangga bagi wilayah dibawahnya.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif dan studi komparatif, teknik pengumpulan data menggunakan teknik dokumentasi, observasi, dan wawancara, teknik analisa data yang digunakan analisa peta yaitu tumpang tindih antara peta peruntukan lahan dengan peta penggunaan tanah skala 1 : 50.000, selanjutnya dilakukan analisa tabulasi silang terhadap data yang dihasilkan dari tumpang tindih kedua peta tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penggunaan tanah di kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat ada yang tidak sesuai dengan arahan peruntukkan lahan seluas 20.108 hektar atau 57,84 % dan penggunaan tanah yang sesuai seluas 14.653 hektar atau 42,15 % dari luas keseluruhan kawasan tempat penelitian dengan areal seluas 34.760 hektar. Pemberian izin lokasi yang telah diterbitkan sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2001 sebanyak 89 surat keputusan dengan luas 3.524 hektar.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	11
C. Anggapan Dasar	14
D. Batasan Operasional	14
BAB III. METODE PENELITIAN	15
A. Daerah Penelitian	15
B. Teknik Pengumpulan Data	15
1. Teknik Studi Dokumentasi	15
2. Teknik Observasi Langsung	16
3. Interview/Wawancara	16
C. Jenis Data Yang Digunakan	16
1. Data Primer	17
2. Data Sekunder	17
D. Populasi	19
E. Teknik Analisis	19

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	21
A. Letak Geografis dan Administrasi	21
B. Kondisi Fisik	22
1. Topografi dan Fisiografi	22
2. Iklim dan Curah Hujan	23
3. Geologi dan Jenis Tanah	24
4. Hidrologi dan Hidrogeologi	25
a. Daerah Resapan Utama	25
b. Daerah Resapan	26
5. Kemampuan Tanah	27
a. Lereng (kemiringan tanah)	27
b. Kedalaman Efektif	27
c. Drainase	28
d. Erosi	28
C. Keadaan Sosial Ekonomi	29
1. Kependudukan	29
2. Ekonomi	31
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA	33
A. Hasil Penelitian	33
1. Arahan Kelas Peruntukkan Lahan Kawasan Bandung Utara	33
2. Pola Penggunaan Tanah	35
3. Hubungan Antara Arahan Peruntukkan Lahan Dengan Penggunaan Tanah Di Kawasan Bandung Utara	39
4. Izin Lokasi Di Kawasan Bandung Utara	41
B. Analisa Data	45
 BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran-saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai sumberdaya alam mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan. Pentingnya tanah dalam kehidupan tidak saja dari segi fisik melainkan juga dari segi politik maupun ekonomi. Tanah dalam arti muka bumi atau ruang adalah induk dari semua sumberdaya alam lainnya. (I Made Sandy, 1995). Lebih lanjut dikatakan pula bahwa sumberdaya tanah merupakan sumberdaya yang “unik”, dalam arti bahwa tanah menjadi sumberdaya yang langka, bukan karena tanah itu jumlahnya berkurang, melainkan karena jumlah penguasaannya bertambah. Dengan bertambahnya penguasaan tanah, biasanya berdampak pula terhadap luas masing-masing jenis penggunaan tanah pada suatu daerah. Luas tiap-tiap penggunaan tanah dapat berkurang dan bertambah, tetapi di atas luas tanah yang tetap.

Dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, tanah dalam arti muka bumi merupakan titik temu bagi kepentingan semua pihak atau tanah itu sebagai “ajang” konflik kepentingan semua pihak. Tanah sebagai faktor produksi, juga mengandung nilai-nilai sosial budaya dan politik yang tinggi. Dengan demikian tanah merupakan modal pokok Bangsa Indonesia untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur dalam suasana aman, tertib,

harus digunakan secara bijak dan arif sesuai dengan potensi dan kemampuan tanahnya agar dapat memberikan manfaat yang optimal dan terjaga kelestariannya.

Seiring dengan intensitas pembangunan yang semakin meningkat di berbagai sektor dan penambahan penduduk yang senantiasa memerlukan tanah, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Sedangkan tanah yang tersedia pada dasarnya relatif tetap.

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal ini sebagai dasar hukum yang memberikan kewenangan pada negara untuk mengatur dan menguasai pengelolaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, serta sekaligus sebagai landasan dalam memberikan kebijaksanaan di bidang pertanahan.

Sebagai penjabaran dari Pasal tersebut di atas, pemerintah telah menetapkan kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan yang dituangkan kedalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kemudian disebutkan pula dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa pada hakekatnya pemerintah wajib memanfaatkan tanah dengan jalan mengatur penguasaan tanah dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan

pokok kemakmuran rakyat dilakukan secara rasional, optimal, bertanggung jawab dan sesuai dengan kemampuan daya dukungnya dengan mengutamakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta memperhatikan kelestarian fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup bagi pembangunan yang berkelanjutan. (GBHN, 1993-1998)

Untuk mewujudkan cita-cita nasional, maka diperlukan upaya untuk menciptakan pemanfaatan tanah atau ruang secara lestari, optimal, serasi, dan seimbang melalui pengaturan, perencanaan, persediaan, peruntukkan, dan penggunaan tanah yang dapat mengakomodasikan semua kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan, dengan tetap memperhatikan fisik wilayah sebagai salah satu pertimbangan serta sistem pengendalian dan kontrol secara terus menerus.

Disadari bahwa ketersediaan ruang itu terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah sebagai ruang tempat kehidupan dan penghidupan manusia terus meningkat sebagai akibat pertambahan penduduk dan semakin beragamnya kegiatan pembangunan. Keterbatasan ruang tersebut menyebabkan timbulnya konflik dalam memanfaatkan ruang dan penggunaan tanah yang dianggap strategis, dalam arti pemanfaatan ruang dan penggunaan tanah yang bernilai dan menguntungkan secara ekonomis atau terletak pada lokasi dan jalur perhubungan yang menguntungkan. Kegiatan pembangunan terhadap tanah dan ruang sangat terasa, terutama terhadap tanah pertanian dan kawasan hutan,

upaya keterpaduan dalam perencanaan pemanfaatannya secara berwawasan lingkungan.

Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara atau yang lebih dikenal dengan Kawasan Bandung Utara merupakan daerah yang memiliki ketinggian minimum 750 meter di atas permukaan laut. Batas sebelah timur dan utaranya adalah garis punggung tofografis yang menghubungkan puncak Gunung Burangrang, Masigit, Gedogan, Sunda, Tangkubanparahu, dan Manglayang, batas sebelah selatan dan barat memiliki ketinggian 750 meter di atas permukaan laut, dan secara administratif wilayah Bandung Utara Kabupaten Bandung ini mencakup 11 kecamatan.

Beberapa tahun terakhir ini kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung telah mengalami perubahan penggunaan tanah yang sangat pesat, baik oleh masyarakat, swasta maupun kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Dari hasil penelitian dan evaluasi yang telah dilaksanakan oleh Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, menunjukkan bahwa kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung sedang mengalami degradasi lingkungan sehingga peran ekologinya semakin menurun. Perubahan tersebut di satu sisi telah memberikan manfaat dan di sisi yang lain telah mengakibatkan terganggunya ekosistem hutan yang berfungsi sebagai kawasan lindung dan penyangga bagi wilayah dibawahnya.

Gubernur Provinsi Jawa Barat kepada Bupati/Walikota Bandung yang isinya melarang pemberian izin lokasi baru bagi kegiatan pembangunan.

Pada dasarnya upaya penanganan kawasan Bandung Utara telah dilaksanakan sejak tahun 1982, yaitu dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat Nomor : 181.1/SK.1624-Bapp/1982 tentang Peruntukkan Lahan Inti Bandung Raya Bagian Utara.

Melihat perkembangan pembangunan di kawasan Bandung Utara yang sangat kompleks, maka penyusun tertarik untuk meneliti kawasan tersebut dengan judul **“Evaluasi Penggunaan Tanah Di Kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat”**.

B. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut di atas, maka penyusun merumuskan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Apakah penggunaan tanah di kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat telah sesuai dengan arahan peruntukkan lahan ?
2. Seberapa besar penyimpangan penggunaan tanah yang terjadi pada kawasan Bandung Utara ?

C. Batasan Masalah.

mengesampingkan keakuratan dan ketelitian hasil penelitian, maka penyusun membatasi permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Permasalahan yang diteliti mengenai penggunaan tanah dalam kaitannya dengan arahan peruntukkan lahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat Nomor : 181.1/SK.1624-Bapp/1982 Tentang Peruntukkan Lahan Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara.
2. Batasan waktu yang dijadikan obyek penelitian yaitu dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2001.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian antara penggunaan tanah di kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung dengan arahan peruntukkan lahan.
- b. Untuk mengetahui berapa besar penyimpangan penggunaan tanah yang terjadi di kawasan Bandung Utara.

2. Kegunaan Penelitian :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah, khususnya Instansi Badan Pertanahan Nasional dalam mengevaluasi dan pengawasan terhadap kegiatan-kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung berkaitan

- b. Diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kawasan Bandung Utara.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Penggunaan tanah di kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat yang tidak sesuai dengan Arahan Peruntukkan Lahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No. 181.1/SK.1624-Bappeda/1982, adalah seluas 20.108 hektar atau (57,84 %) dan penggunaan tanah yang sesuai seluas 14.653 hektar atau (42,15 t%) dari luas keseluruhan kawasan tempat penelitian dengan areal seluas 34.760 hektar.
 - a. Pada peruntukkan Hutan Lindung seluas 8.354 hektar atau (24,03 %) dari luas kawasan Bandung Utara, yang sesuai seluas 7.103 hektar atau (85,02 %) dan yang menyimpang seluas 1.251 hektar atau (14,97 %).
 - b. Pada peruntukkan Pertanian Tanaman Keras (PTK) seluas 21.762 hektar atau (62,60 %) dari luas kawasan Bandung Utara, yang sesuai seluas 5.728 hektar atau (26,32 %) dan yang menyimpang seluas 16.034 hektar atau (73,67).
 - c. Pada peruntukkan Pertanian Non Tanaman Keras (PNTK) seluas 4.645 hektar atau (13,36 %) dari luas kawasan Bandung Utara, yang

2. Pemberian izin lokasi yang telah dikeluarkan sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2001 sebanyak 89 surat keputusan (pemohon) dengan luas 3.524 hektar. Terjadinya penyimpangan pemberian izin lokasi terjadi karena beberapa sebab, antara lain :
 - a. Adanya tumpang tindih kebijaksanaan yang mengatur pemanfaatan tanah di dalam Kawasan Bandung Utara ;
 - b. Keputusan pemberian Izin Lokasi terletak pada hasil rapat koordinasi semata, dan kurang memperhatikan arahan peruntukkan tanahnya ;
 - c. Belum adanya Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kawasan Bandung Utara sebagai penjabaran dari Surat Keputusan Gubernur tahun 1982.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesenjangan antara permasalahan dengan hasil penelitian dan berkaitan dengan bencana / gejala alam yang sering terjadi di cekungan Bandung, maka peneliti menyarankan kepada yang terhormat :

- 1) Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung agar segera mengambil tindakan yang tegas dalam penanganan Kawasan Bandung Utara, antara lain :
 - a. Mengadakan inventarisasi izin lokasi di kawasan Bandung Utara secara lebih rinci mengenai nama-nama pengembang, penguasaan tanahnya serta perkembangan pembangunannya;

- c. Tidak memberikan perpanjangan waktu apabila ada izin lokasi yang telah habis masa berlakunya.
- 2) Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung agar meninjau kembali kebijaksanaan pembangunan dalam Pola Dasar Pembangunan Kabupaten Bandung dan segera menindaklanjuti SK. Gub. No. 181.1/SK.1624-Bappeda/1982 sebagai pedoman dalam pembentukan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kawasan Bandung Utara.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta : PT. Rineka Jakarta.
- Arifin, Sulihman Cecep, (1997), Evaluasi Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Ditinjau Dari Rencana Detail Tata Ruang Di Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung; Yogyakarta : STPN.
- Harsono, Boedi , (2000), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah ; Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata, T. Johara, (1992), Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah; Bandung : ITB.
- J.R. Fletcher, (1992), Pedoman Survai Sumberdaya Lahan Untuk Perencanaan Konservasi Tanah, Depatemen Kehutanan.
- Maryati, Enok, (1988), Pengaruh Dinamika Sosial Terhadap Tata Guna Tanah Di Bandung Utara, Studi Kasus Di Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung ; Yogyakarta : Tesis FSS, UGM
- Nawawi, Hadari,(1998), Metode Penelitian Bidang Sosial; Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Raharja, Eka, (1997) Pengaruh Pembangunan Kawasan Industri Terhadap Tingkat Perekonomian Di Kecamatan Serang Kabupaten Serang Provinsi Jawa Barat ; Yogyakarta : STPN
- Sandy. I. M, (1995), Tanah Muka Bumi ; Jakarta : FMIPA - UI : PT. Indograph Bhakti.
- Singarimbun, Masri, (1987), Metode Penelitian Survey ; Jakarta : LP3ES.
- Soemadi, Herutomo, (1999), Pokok-Pokok Evaluasi Sumber Daya Tanah Untuk Perencanaan Penggunaan Tanah ; Yogyakarta, STPN.
- Sumadi, (1999), Analisis Tata Guna Tanah ; Yogyakarta, STPN.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Garis-garis Besar Haluan Negara (1993-1998).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 470-380 tanggal 7 Februari 1995 Tentang Penertiban Tanah Kawasan Bandung Utara.

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat Nomor : 181.1/SK.1624-Bapp/1982 Tentang Peruntukkan Lahan Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara.

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat Nomor : 593/1221/Bappeda/1994 Tentang Pengendalian Lahan di Kawasan Bandung Utara.