

Identifikasi Penggunaan Lahan Pada Pola Sebaran Zona Nilai Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Antapani, Kota Bandung)

Aprilana¹, Mella Anggraeni Wika Putri²

1. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung

2. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: aprilana1958@gmail.com ; mellanggraeniwp@gmail.com

ABSTRAK

Kecamatan Antapani merupakan bagian timur Kota Bandung Jawa Barat yang terdiri dari 4 kelurahan. Wilayah Kecamatan Antapani termasuk ke dalam wilayah padat penduduk, karena jumlahnya diatas rata-rata jumlah penduduk, sehingga berpengaruh terhadap kebutuhan lahan. Salah satunya penggunaan lahan untuk permukiman. Penggunaan lahan yang berubah secara tidak langsung akan berdampak pada perubahan nilai tanahnya. Nilai tanah dikawasan ini terkesan menarik karena bentuknya yang memanjang. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penggunaan lahan pada pola sebaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Antapani. Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu *query*, *clip*, dan *overlay*. Hasil penelitian yang dicek kebenarannya dengan kondisi dilapangan ternyata terdapat ketidaksesuaian penggunaan lahan. Hasilnya tidak seluruh wilayah Kecamatan Antapani dijadikan permukiman terutama pada wilayah pola sebaran zona nilai tertinggi yang terdapat adanya jalur jalan alternatif sebagai aksesibilitas antar kelurahan dengan lahan terbangun yang berupa kawasan komersial seperti sektor kelompok usaha baik barang ataupun jasa, dan fasilitas lengkap seperti masjid, pom bensin mini, dan sekolah.

Kata Kunci: Sungai Kahayan, Sempadan Sungai, Sempadan Sungai Kahayan, SIG, Analisis Spasial, Penggunaan Lahan, Kecamatan Pahandut.

1. PENDAHULUAN

Luas wilayah Kota Bandung adalah 16.729,65 Ha yang terdiri dari 31 kecamatan salah satunya adalah Kecamatan Antapani. Kecamatan Antapani merupakan salah satu kecamatan wilayah Bandung Timur dengan luas wilayah sebesar 400,543 Ha dan sebagian besar wilayahnya adalah pemukiman yang jumlah penduduknya per 2020 mencapai 78.564 jiwa. Kepadatan penduduk tersebut berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan lahan baik perkembangan fisik ataupun luasan lahan yang tersedia dan juga mengakibatkan penggunaan lahan permukiman sebagai tempat tinggal akan semakin meningkat. Hal ini bisa dilihat pada saat terjadi harga transaksi dan harga penawaran yang tiap tahunnya selalu berubah dan cenderung meningkat setiap waktunya sehingga perlu diketahui perubahan penggunaan lahan dan nilai dari tanah tersebut (Sihotang, 2021). Nilai tanah diperlukan untuk memenuhi kebutuhan informasi dalam pelayanan pertanahan salah satunya sebagai sarana untuk menetapkan harga tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pemberian informasi kepada publik mengenai nilai pasar tanah, dan menilai harga tanah yang berkaitan dengan sistem informasi aset pertanahan (SOP SPT BPN, 2012). Oleh sebab itu, Pemerintah Daerah Kota Bandung selaku pemilik wewenang dalam aspek pertanahan sampai saat ini masih belum dapat memenuhi kebutuhan seluruh masyarakat Kota Bandung untuk mengetahui kesesuaian penggunaan lahan pada pola sebaran zona nilai tanah. ATR/BPN Kota Bandung sebagai pemerintah yang melayani tentang aspek pertanahan perlu mengkaji ulang mengenai nilai tanah, karena berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2018 bahwa Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota pasal 5 ayat 1 yang menyatakan berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun. Oleh karena itu dibutuhkan waktu dalam penyesuaian lahan terhadap beberapa macam jenis penggunaan lahan yang dimungkinkan untuk diperoleh PAD yaitu perdagangan dan jasa, industri, permukiman, serta perkantoran.

Tanah yang memiliki peruntukan kawasan (*zoning*) sebagai wilayah perumahan, komersial/perusahaan, dan institusi tentu akan memiliki nilai tanah yang jauh lebih tinggi dikarenakan dekat dengan aktivitas sosial, rekreasi, dan tempat untuk rileks, seperti adanya taman dan tempat olah raga dibandingkan dengan tanah yang memiliki peruntukan kawasan (*zoning*) sebagai wilayah industri dikarenakan polusi dan kebisingan yang dihasilkan oleh mesin-mesin industri. ZNT merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama pada batasan area yang telah ditentukan. Setiap area ZNT mempunyai nilai yang berbeda berdasarkan analisis terhadap nilai tanah yang dilakukan. ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventarisasi nilai aset publik maupun aset masyarakat, memonitor nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), agar lebih adil dan transparan bagi masyarakat. Tetapi faktanya semakin bertambahnya data dan kebutuhan informasi yang semakin meningkat, maka pemerintah setempat sudah saatnya melakukan penyempurnaan data dan informasi masalah kesesuaian penggunaan lahan pada sebaran zona nilai tanah. Untuk mengatasi masalah tersebut, perlu dilakukan penelitian dengan memanfaatkan konsep deskriptif terhadap penggunaan lahan dengan sebaran zona nilai tanah. Kecamatan- kecamatan yang akan dikembangkan sebagai kawasan perumahan khususnya Kecamatan Antapani harus dirancang dengan sangat baik dan teliti meliputi perencanaan jaringan jalan agar terhindar dari aktivitas macet di masa depan. Penambahan aspek data RDTR untuk analisis data kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan rencana detail pola tata ruangnya dengan ZNT dalam pembuatan peta validasinya.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Data Penelitian

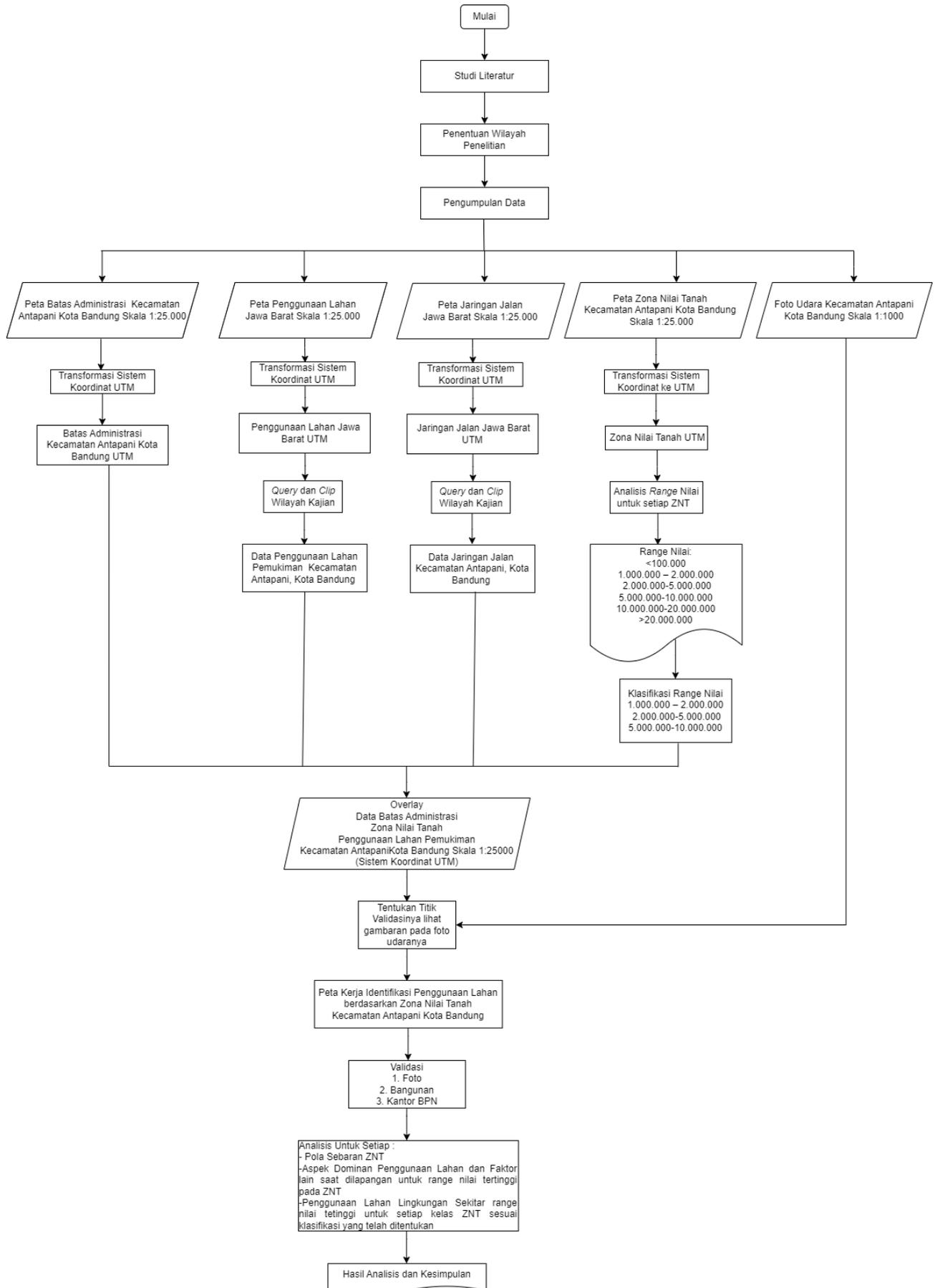
Penelitian ini menggunakan beberapa data yang diperoleh dari beberapa instansi. Berikut data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Data Penelitian

No.	Jenis Data	Format Data	Sumber Data
1	Foto Udara Kecamatan Antapani Skala 1:1000	<i>.tiff</i>	DISTARU Tahun 2016
2	Data Batas Administrasi Kecamatan Antapani Kota Bandung Skala 1:25.000	<i>shapefile</i>	ATR/BPN Kota Bandung Tahun 2021
3	Data Penggunaan Lahan Jawa Barat Skala 1:25.000	<i>shapefile</i>	Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Tahun 2019
4	Data Zona Nilai Tanah Kota Bandung Skala 1:25.000	<i>shapefile</i>	ATR/BPN Kota Bandung Tahun 2021

2.2 Digram Alir Penelitian

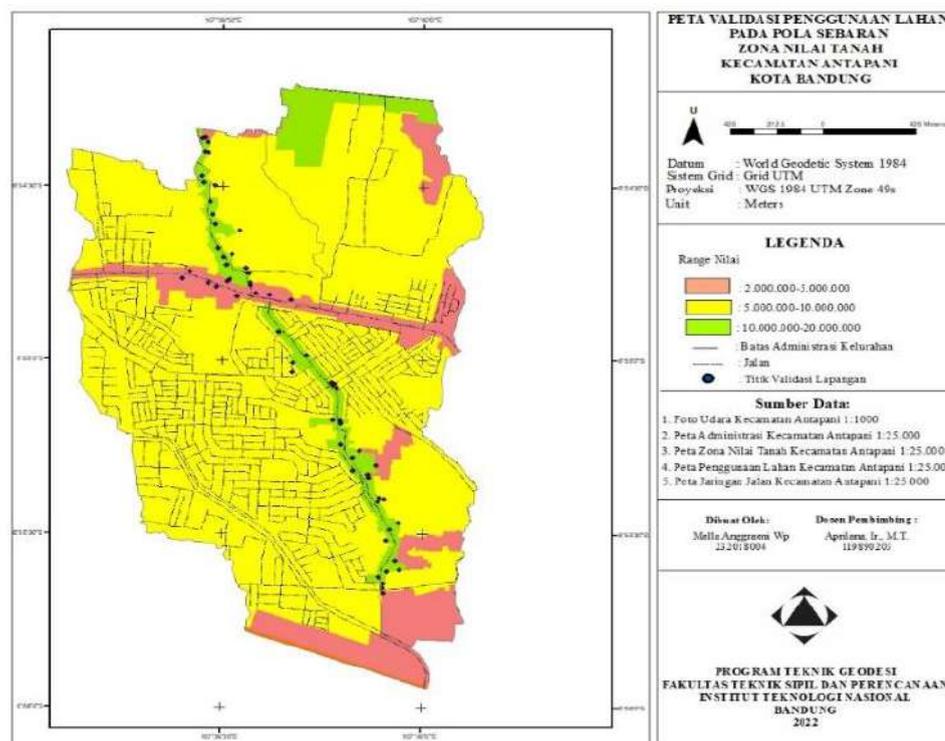
Penelitian ini terbagi atas beberapa tahapan yaitu, persiapan, pelaksanaan, dan tahap analisis. Diagram alir metodologi penelitian dapat dilihat pada gambar berikut



Gambar 1. Diagram Alir Tahapan Penelitian 1

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada kawasan penelitian yang unik dengan bentuknya yang memanjang ini merupakan kawasan komersial yang cukup dominan dengan area yang diliputi sektor kelompok usaha baik jasa ataupun barang (contohnya yaitu warung, kios, dan toko kayu) serta lahan terbangun yang termasuk fasilitas di sepanjang jalan yang cukup lengkap (seperti masjid, pom bensin, dan sekolah) yang didasarkan dari hasil validasi kelapangan. Konsep penggunaan lahan di kawasan penelitian ini termasuk kedalam sistem klasifikasi penggunaan lahan kota tingkat II dengan faktor penentu nilai tanah yaitu faktor terukur yang terdiri dari aksesibilitas terhadap pusat kegiatan masyarakat dengan segala aktivitasnya menyebabkan nilai tanah semakin tinggi. Selain itu, penggunaan lahan yang mempersoalkan kegiatan manusia terhadap objek lahan serta investasi pemerintah dan swasta juga menyebabkan nilai tanah tinggi sehingga pola sebaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Antapani, Kota Bandung menjadi menarik dengan bentuknya yang memanjang.



Gambar 2. Hasil Peta Validasi Penggunaan Lahan Pada Pola Sebaran Zona Nilai Tanah Kecamatan Antapani Kota Bandung

Pada proses pengolahan data identifikasi penggunaan lahan pada pola sebaran zona nilai ini, terdapat berbagai data seperti nilai tanah dan batas kelurahan di Kecamatan Antapani Kota Bandung sedangkan pada data hasil survei lapangan terdapat foto lokasi yang diteliti dengan deskripsi singkat disertai titik koordinat yang didasarkan dari titik validasi yang sudah dilaksanakan kelapangan dengan jumlah yang diperoleh yaitu 48 sampel. Pada proses validasi diperoleh bahwa penggunaan lahan tidak sesuai dengan data yang didapatkan, karena tidak semua lahan di Kecamatan Antapani, Kota Bandung merupakan lahan pemukiman. Hasil validasi ke kantor ATR/BPN Kota Bandung menyatakan bahwa konsep pengambilan Zona Nilai Tanah yang dilakukan oleh ATR/BPN Kota Bandung dilakukan hanya 1 sampel dan 2 sampel sebagai pembanding sehingga nilai tanah yang diambil itu merupakan nilai tanah rata-rata yang areanya didominasi oleh perumahan dengan blok cukup besar sehingga Zona Nilai Tanah pada kawasan penelitian ini tidak menyebar. Berikut merupakan tabel deskripsi hasil analisis berdasarkan kelas nilai (*range*) tanah dari peta hasil validasi penggunaan lahan pada pola sebaran zona nilai tanah di Kecamatan Antapani Kota Bandung.

Tabel Hasil Penelitian Deskriptif Dengan Judul Penggunaan Lahan Pada Pola Sebaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Antapani

No.	Kelas	Deskripsi Pola Sebaran
1.	Kelas 1 (Rp 2.000.000 - Rp.5.000.000)	Pada zona ini, nilai tanahnya cukup rendah dibandingkan dengan kondisi sekitarnya karena berada di akses jalan raya Kota Bandung yang tidak cukup ramai dilalui oleh masyarakat. Bentuknya memanjang dengan kondisinya dilapangannya ada pom bensin, bengkel mobil, kantor pengadilan Agama, dan toko kusen/kayu.
2.	Kelas 2 (Rp 5.000.000 - Rp.10.000.000)	Penggunaan lahan sebagian besar adalah permukiman/perumahan yang letaknya tidak berada dipinggir jalan, dominannya dicakup area/blok. Sehingga zona nilai tanahnya sama dan tidak tersebar ataupun berbeda-beda dengan zona nilai tanah sekitarnya.
3.	Kelas 3 (Rp 10.000.000 - Rp.20.000.000)	Penggunaan lahan sebagian besar adalah lahan terbangun yang dijadikan tempat untuk kawasan komersial seperti toko, warung kios, ataupun ruko dengan lokasi yang ramai karena sering dilalui oleh masyarakat. Selain itu, zona ini merupakan akses jalan yang alternatif untuk warga di Kelurahan Antapani Kota Bandung yang menjadi faktor penyebab nilai tanah pada kawasan ini sangat tinggi.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari analisis penggunaan lahan pada pola sebaran Zona Nilai Tanah di Kecamatan Antapani, Kota Bandung maka dapat disimpulkan bahwa terdapat ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan kondisi sebenarnya. Masih terdapat bangunan pada penggunaan lahan yang bukan merupakan lahan permukiman. Salah satunya yaitu lahan terbangun (pendidikan, peribadatan, dan perdagangan baik barang atau jasa). Sedangkan pada kelas nilai tanah yang tinggi dengan pola memanjang yang unik di Kecamatan Antapani, Kota Bandung terdapat kawasan komersial meliputi sektor usaha barang dan jasa dengan lokasi yang cukup ramai dilalui oleh masyarakat. Selain itu, Zona Nilai Tanah tersebut merupakan jalur alternatif yang cukup efektif antar kelurahan di Kecamatan Antapani, Kota Bandung yang ramai dilalui oleh masyarakat sehingga menjadi penyebab perbedaan nilai tanah yang sangat berbeda dengan sekitarnya. Oleh karena itu, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam penyediaan penggunaan lahan permukiman yang perlu diupdate secara berkala. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2018 bahwa Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota pasal 5 ayat 1 yang menyatakan berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada pihak Kantor ATR/BPN Kota Bandung yang telah membantu proses penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2022). Kota Bandung. Kecamatan Antapani Dalam Angka 2022.
- Masri, M. R., (2012). *Jurnal Analisis Keruangan Kesesuaian Lahan Untuk Permukiman Di Kabupaten Bandung Dan Bandung Barat*. 26(2). 190 – 201.
- Northam, Ray M. (1975). *Urban Geography*. New York : John Wiley and Sons, Inc.
- Situmorang, A., dkk. *Jurnal Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang*. 4(4). (ISSN : 2337-845X).
- Utomo, M., dkk. (1992). *Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan*. Universitas Lampung . Bandar Lampung.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Rahmanti, K. (2015). Analisis Pengaruh Data Fisik Tanah dan Data Lingkungan Terhadap Penentuan Zona Nilai Tanah. *Skripsi Teknik Geodesi ITENAS*.
- Sejati, E.A., dkk. (2020). *Jurnal Kesesuaian Pemetaan Penggunaan Lahan Permukiman Dengan Kondisi Sebenarnya Di Kecamatan Katobu Dan Kecamatan Duruka Kabupaten Muna*. 9(1). (e-ISSN: 2622-9528). (p-ISSN: 2301-606X).
- Yuda, P. P. (2003). *Kajian Terhadap Karakteristik Nilai Tanah Menggunakan Peta Harga Tanah (ISOVALUE)*. [Skripsi]. Bandung : Jurusan Teknik Geodesi Institut Teknologi Bandung.