

ANALISIS SPASIAL ZONA NILAI TANAH PADA SEBARAN BANGUNAN DI KAWASAN KONSERVASI DAN LINDUNG TAMBAHAN (Studi Kasus: Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong)

ALFIAN HUSNA ABDILLAH¹, APRILANA²

1. Institut Teknologi Nasional Bandung¹
 2. Institut Teknologi Nasional Bandung²
- Email: Alvianhusna123@gmail.com

ABSTRAK

Kawasan Bandung Utara merupakan sebuah kawasan yang diperuntukkan sebagai Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya. Pada kedua kawasan tersebut terdapat larangan mendirikan bangunan atau menambah kawasan terbangun sesuai dengan perda Provinsi Jawa Barat No. 2 Tahun 2016. Pada KBU di Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong berdasarkan kondisi eksisting terdapat kawasan permukiman pada kedua kawasan lindung tersebut, yang mungkin telah terjadi transaksi jual beli di kawasan tersebut. Pada tiap-tiap kecamatan memiliki nilai interval tanah yang berbeda seperti pada Kawasan Konservasi pada Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong mempunyai 9 klasifikasi zona nilai tanah dari kategori Rp.272.000 -Rp.8. 650.000,000 dengan jumlah bangunan yang melanggar 931 bangunan sedangkan pada Kawasan Lindung Tambahan terdapat 9 klasifikasi zona nilai tanah dari kategori Rp.381.000 -Rp.19.565.000,000000 dengan jumlah bangunan yang melanggar 2.734. Hasil dari penelitian ini diperoleh sebaran bangunan yang menyalahi aturan sebesar 2,237,487 m² dengan jumlah 3.665 bangunan pada 9 klasifikasi zona nilai tanah dari kategori Rp.272.000 -Rp.19.565.000,000000.

Kata kunci: Kawasan Bandung Utara, Kawasan L1 dan L2, Zona Nilai Tanah

1. PENDAHULUAN

Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan sebuah kawasan yang diperuntukkan sebagai Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No.181 Tahun 1982 Tentang Peruntukkan Lahan di Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara. Adapun luas wilayah KBU ini sebesar 42.315,321 ha dan ditetapkan sebesar 68,69% untuk Kawasan Lindung dan 31,31% sebagai Kawasan Budidaya yang kemudian pada Tahun 1998 direvisi melalui Rancangan Umum Tata Ruang (RUTR) Kawasan Bandung Utara menjadi 72,44% untuk Kawasan Lindung dan 17,56% untuk Kawasan Budidaya. Melihat peruntukkannya tersebut dapat dilihat bahwa KBU memegang peranan dan fungsi vital terhadap wilayah di sekitarnya (Bappeda, 2018).

Pada penelitian ini mengambil salah satu studi kasus wilayah pada Kawasan Bandung Utara, yaitu Kabupaten Bandung Barat pada Kecamatan Lembang dan Parompong. Kecamatan Lembang berada pada Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat. Secara geografis Kecamatan Lembang terletak pada koordinat 107°1'10"LS dan 6°3'73"BT dengan luas wilayah

10.620.000 Ha. Parongpong merupakan Kecamatan terletak pada koordinat 107°3'36"LS dan 6°52'48"BT dengan luas wilayah 4.0124 Ha yang berada di daerah perbukitan dengan ketinggian beragam, dari 822 mdpl sampai dengan 2300 mdpl. (Mainaki, 2014).

Permasalahan yang terjadi di Kecamatan Lembang dan Parongpong khususnya yang terkait dengan Ruang Terbuka Hijau Lindung Alami ialah banyaknya pembangunan seperti rumah dan bangunan lainnya di area Lindung Alami tersebut yang mengakibatkan hilangnya fungsi-fungsi dari Ruang Terbuka Hijau itu sendiri dan juga berkurangnya lahan Ruang Terbuka Hijau Alami. Berdasarkan Undang-undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002, bangunan-bangunan tersebut membutuhkan suatu persyaratan fisik tertentu. Maka diperlukan analisis zona nilai tanah di Kabupaten Bandung Barat yang berkaitan dengan Ruang Terbuka Hijau Lindung Alami guna kepastian harga tanah yang terdapat bangunan di Kawasan Zona Konservasi.

2. METODOLOGI

2.1 Data-Data

Adapun data-data yang digunakan adalah:

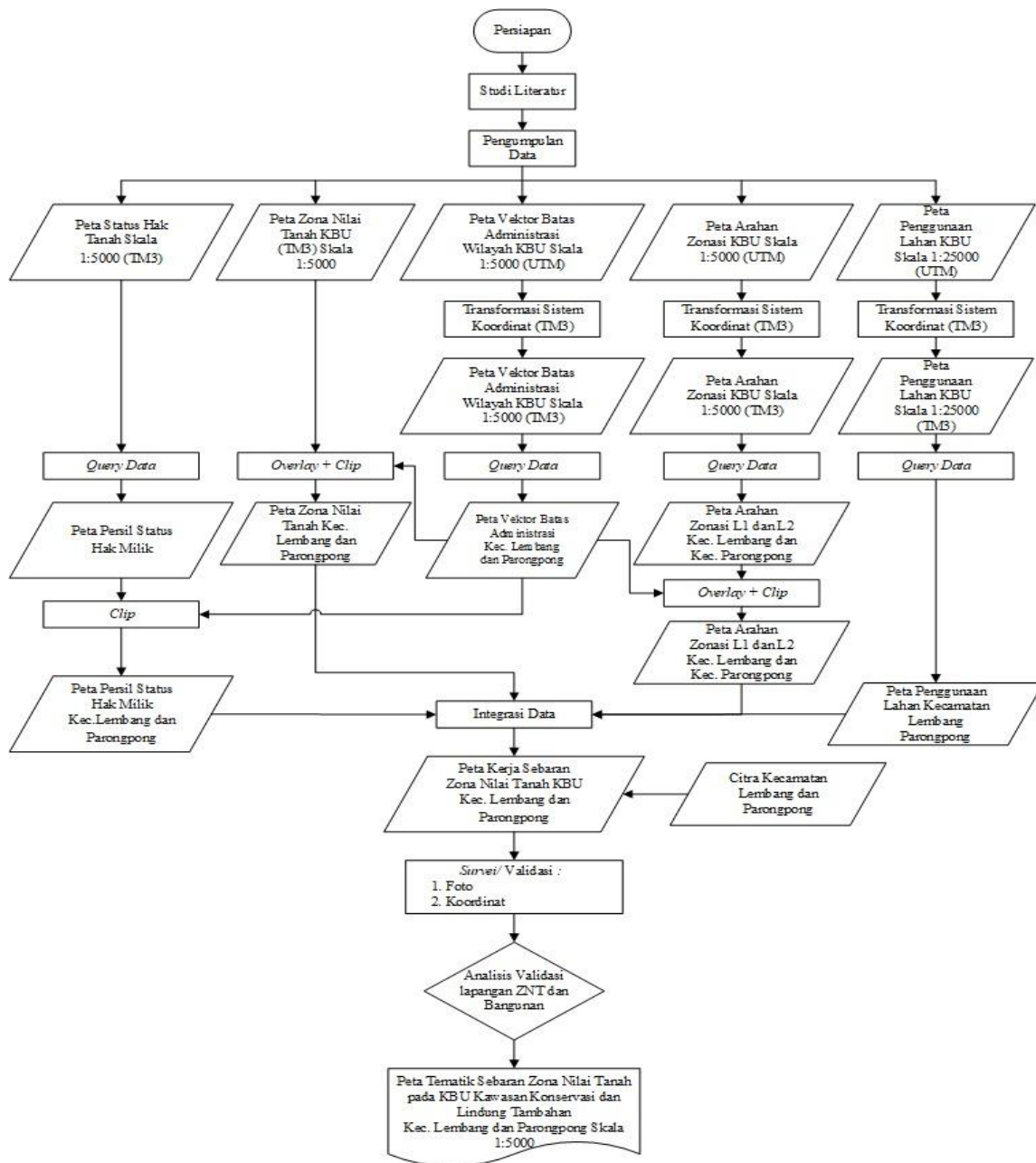
Tabel 2.1 Data Penelitian

No	Jenis Data	Format	Sumber	Tahun
1	Data Vektor Administrasi KBU	<i>SHP</i>	BAPPEDA Provinsi Jawa Barat	2016
2	Data Vektor Zonasi KBU	<i>SHP</i>	BAPPEDA Provinsi Jawa Barat	2016
3	Citra <i>SAS</i> Planet	<i>ecw</i>	Distaru Provinsi Jawa Barat	2020
4	Data Klasifikasi Nilai Tanah KBU	<i>SHP</i>	Peta Bidang Tanah ATR/ BPN	2019
5	Data Satus Tanah KBU	<i>SHP</i>	Peta Bidang Tanah ATR/ BPN	2019

2.2 Peralatan

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Perangkat Keras atau Hardware terdiri dari :
 1. Laptop digunakan untuk melakukan pengolahan data dan penulisan laporan.
 2. Handphone dan GPS Handheld untuk melakukan proses validasi lapangan.
- b. Perangkat Lunak atau Software terdiri dari :
 1. Aplikasi Pengolahan SIG

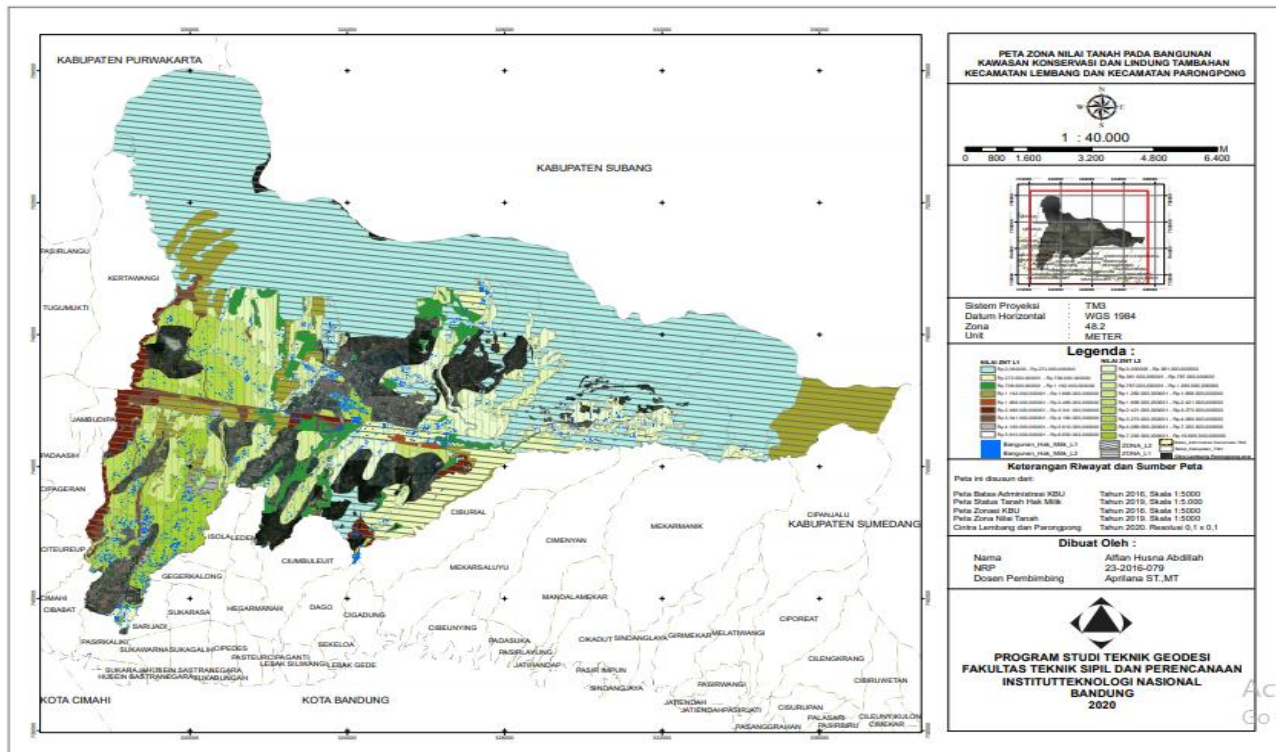


Gambar 2.1. Diagram Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Zona Nilai Tanah dan Sebaran Bangunan di zona L1 & L2

Zona Nilai Tanah pada bangunan yang melanggar pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan di Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong adalah sebesar 2.237.487m² bangunan/permukiman. Adapun Zona Nilai tanah pada Kawasan Konservasi, yaitu ada 9 *interval* nilai tanah berkisar kurang dari Rp.272.000,00-Rp.8.650.000,00 dan pada Kawasan Lindung Tambahan terdapat ada 9 kategori dengan *interval* nilai tanah berkisar kurang dari Rp.381.000 - Rp. 19.565.000.



Gambar 3.1 Peta Zona Nilai Tanah dan Sebaran Bangunan Zona L1 & L2

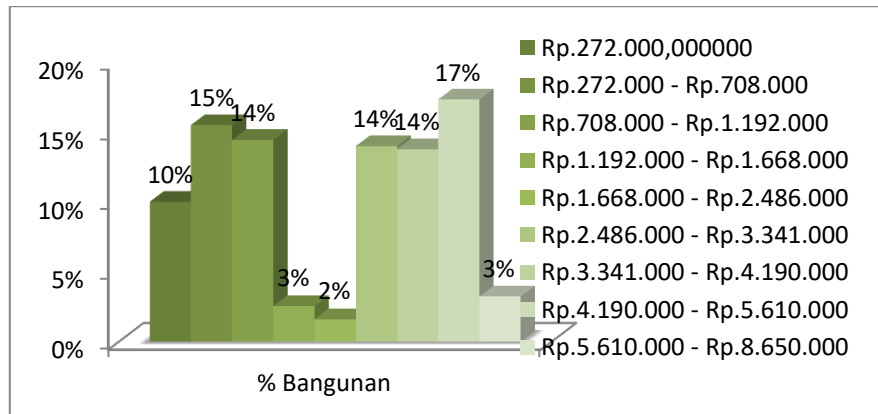
3.2 ANALISIS DATA BANGUNAN YANG MELANGGAR PADA KAWASAN KONSERVASI DAN LINDUNG TAMBAHAN KECAMATAN LEMBANG DAN KECAMATAN PARONGPONG

Pada Penelitian Zona Nilai Tanah Pada Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong di Kawasan Konservasi terdapat jumlah Bangunan yang berada pada setiap interval nilai tanah mempunyai persentase luasan dengan status tanah Hak Milik, agar mempermudah memahami maka disajikan dalam bentuk Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Zona Nilai Tanah Pada Bangunan Melanggar Kawasan konservasi

Kategori	Simbol	Interval Nilai Tanah	Bangunan	Luas(m ²)	% Bangunan
1		Rp.272.000,000000	93	35,070	10%
2		Rp.272.000 - Rp.708.000	144	133,983	15%
3		Rp.708.000 - Rp.1.192.000	134	73,507	14%
4		Rp.1.192.000 - Rp.1.668.000	96	17,827	3%
5		Rp.1.668.000 - Rp.2.486.000	15	6,054	2%
6		Rp.2.486.000 - Rp.3.341.000	130	35,943	14%
7		Rp.3.341.000 - Rp.4.190.000	128	46,780	14%
8		Rp.4.190.000 - Rp.5.610.000	161	25,600	17%
9		Rp.5.610.000 - Rp.8.650.000	30	2,615	3%
Total			931	377,379	92%

Pada Tabel 3.1 merupakan hasil temuan dari penelitian, total jumlah bangunan yang terbanyak dari klasifikasi Zona Nilai Tanah tersebut didapatkan, yaitu pada kategori 8 yang merupakan total paling terbesar dengan jumlah bangunan 161 dengan interval nilai tanah Rp.4.190,000 - Rp.5.610,000 dengan luas 25.600 m2 mempunyai persentase sebesar (17%) bangunan yang tersebar pada kategori tersebut. Untuk mempermudah memahami tabel tersebut, maka disajikanlah grafik pada Gambar 3.2.



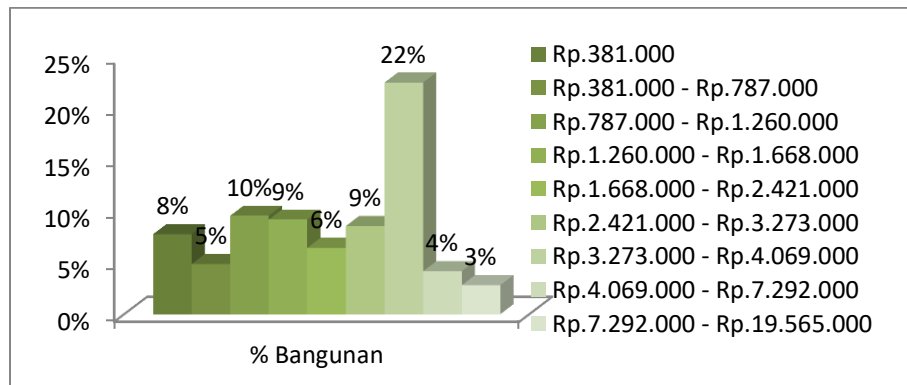
Gambar 3.2 Jumlah Bangunan Yang Melanggar

Pada Penelitian Zona Nilai Tanah Pada Kecamatan Lembang dan Kecamatan Parongpong di Kawasan Lindung Tambahan terdapat jumlah Bangunan yang berada pada setiap interval nilai tanah mempunyai persentase luasan dengan status tanah Hak Milik, agar mempermudah memahami maka disajikan dalam bentuk Tabel 3.2.

Tabel 3.2 Zona Nilai Tanah Pada Bangunan Melanggar Kawasan Lindung Tambahan

Kategori	Simbol	Interval/Nilai Tanah	Bangunan	Luas(m ²)	% Bangunan
1	■	Rp.381.000	212	279,860	8%
2	■	Rp.381.000 - Rp.787.000	133	144,318	5%
3	■	Rp.787.000 - Rp.1.260.000	261	7,418	10%
4	■	Rp.1.260.000 - Rp.1.668.000	251	95,263	9%
5	■	Rp.1.668.000 - Rp.2.421.000	176	48,028	6%
6	■	Rp.2.421.000 - Rp.3.273.000	234	64,068	9%
7	■	Rp.3.273.000 - Rp.4.069.000	614	313,425	22%
8	■	Rp.4.069.000 - Rp.7.292.000	776	567,184	4%
9	■	Rp.7.292.000 - Rp.19.565.000	77	10,544	3%
Total			2734	1,860,108	76%

Pada Tabel 3.3 merupakan hasil temuan dari penelitian, total jumlah bangunan yang terbanyak dari klasifikasi Zona Nilai Tanah tersebut didapatkan, yaitu pada kategori 8 yang merupakan total paling terbesar dengan jumlah bangunan 161 dengan interval nilai tanah Rp.4.190,000 - Rp.5.610,000 dengan luas 25.600 m2 mempunyai persentase sebesar (17%) bangunan yang tersebar pada kategori tersebut. Untuk mempermudah memahami tabel tersebut, maka disajikanlah grafik pada Gambar 3.3.



Gambar 3.3 Jumlah Bangunan Yang Melanggar Pada Kawasan Lindung Tambahan

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Kawasan Konservasi terdapat 9 klasifikasi Zona Nilai Tanah dengan nilai Rp.272.000,00 sampai Rp.8.650.000,00 dengan luas area 90.191,41 m² dan pada Kawasan Lindung Tambahan terdapat 9 klasifikasi Zona Nilai Tanah dengan nilai Rp.381.000,00 sampai Rp.19.565.000,00 dengan luas area 31.509,939 m². Sedangkan bangunan yang melanggar pada Kawasan Konservasi sebanyak 931 bangunan dengan luas 377,379m² dan presentase (27.826%). Sedangkan bangunan yang melanggar pada Kawasan Lindung Tambahan sebanyak 2.734 bangunan dengan luas 1,860,108 m² dan presentase (76.6%).

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir. (1999). *Konsep dan Tuntutan Praktis Basis Data*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Bappeda Jabar 2018, *"Titik Terang Revisi Perda KBU"*, <http://bappeda.jabarprov.go.id/titik-terang-revisi-perda-kbu>
- Nomor 02 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat.
- Revi Mainaki, 2014. *Kesesuaian Lahan Tanaman Selada Air (Nasturtium Officinale) Sebagai Salah Satu Indikasi Geografis Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat* Universitas Pendidikan Indonesia
- Novita dinaryanti, 2014. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian di daerah Sepanjang Irigasi Bendungan Colo Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi, fakultas ekonomika dan bisnis, universitas diponegoro semarang.
- Peraturan Daerah , (2016) *."Arahan Zonasi Kawasan Bandung Utara"* .Bandung : Sekertaris Daerah Provinsi Jawa Barat
- Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002.