

# **ANALISIS SPASIAL SEBARAN STATUS HAK TANAH PADA KAWASAN KONSERVASI DAN LINDUNG TAMBAHAN DI KBU (Studi Kasus : Kecamatan Lembang, dan Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat)**

**AHMAD NUR FIRDAUS RIZALDI<sup>1</sup>, APRILANA<sup>2</sup>**

1. Institut Teknologi Nasional Bandung<sup>1</sup>
  2. Institut Teknologi Nasional Bandung<sup>2</sup>
- Email : ahmadnurfirdausrizaldi@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Kawasan Bandung Utara merupakan sebuah kawasan yang diperuntukkan sebagai Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya. Kawasan Lindung pada KBU terdiri dari Zona L1 dan Zona L2. Secara lebih detail Zona Lindung di atur dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016. Fakta di lapangan berbeda dengan peraturan yang dibuat, banyaknya status kepemilikan tanah dan bangunan pada Zona L1 dan Zona L2, menjadikan penelitian ini diangkat. Metode yang diterapkan adalah transformasi koordinat dan Overlay. Dari hasil penelitian terdapat 7 klasifikasi Status Tanah di Zona L1 KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, yaitu Hak Milik sebesar 75,73%, HGB sebesar 10,28%, Hak Pakai sebesar 7,09%, Hak Wakaf sebesar 0,04%, Hak Pengelolaan 0,56%, Belum Terdaftar sebesar 6,12%, dan HGU sebesar 0,19%. Pada Zona L2 KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong terdapat 5 Klasifikasi Status Tanah, yaitu Hak Milik sebesar 84,15%, HGB sebesar 3,72%, Hak Pakai sebesar 2,63%, Hak Wakaf sebesar 0,10%, dan Belum Terdaftar sebesar 9,40%.*

**Kata kunci:** *Kawasan Bandung Utara, Zona L1, Zona L2, Status Hak Tanah.*

## **1. PENDAHULUAN**

Kawasan Bandung Utara adalah Kawasan yang meliputi sebagian wilayah Kabupaten Bandung, Kota Bandung, Kota Cimahi, dan Kabupaten Bandung Barat dengan di sebelah utara dan timur dibatasi oleh punggung topografi yang menghubungkan puncak Gunung Burangrang, Masigit, Gedongan, Sunda, Tangkuban Parahu, dan Manglayang, sedangkan disebelah barat dan selatan dibatasi oleh garis kontur 750 mdpl (Mardianti, 2013).

Kawasan Bandung Utara merupakan wilayah resapan air yang dilindungi dan dibatasi pembangunannya. Hanya 20% dari total luas kawasan yang boleh dibangun dengan syarat tertentu. Suplai airtanah bagi wilayah cekungan Bandung, sekira 60% nya berasal dari Kawasan Bandung Utara, dan sisanya sekitar 40% berasal dari Kawasan Bandung Selatan (Perda, 2016).

Studi kasus pada penelitian ini berada di wilayah 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).

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 PP No. 16 Tahun 2004 ditentukan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami. Penelitian ini mengkaji status tanah pada kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan untuk mengetahui lebih rinci status tanah dari segi hukum dan fakta-fakta yang ada atau yang sebenarnya terjadi di lapangan terhadap kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan.

Berdasarkan dengan latar belakang yang telah dijelaskan, keberadaan bangunan di kawasan pelestarian alam memungkinkan memiliki Status Hak Tanah yang berbeda berdasarkan Status Hak Tanahnya yaitu ada Hak milik, guna usaha, pakai, sewa, membuka tanah, dan memungut hasil hutan. Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengkaji jenis hak bangunan yang ada di kawasan pelestarian alam Kabupaten Bandung Barat berdasarkan Status Hak Tanah. Penelitian ini berjudul "Analisis Spasial Status Hak Tanah Pada Kawasan Konservasi Dan Lindung Tambahan Di Kbu"

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

### 2.1 Peralatan Penelitian

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

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

### 2.2 Data Penelitian

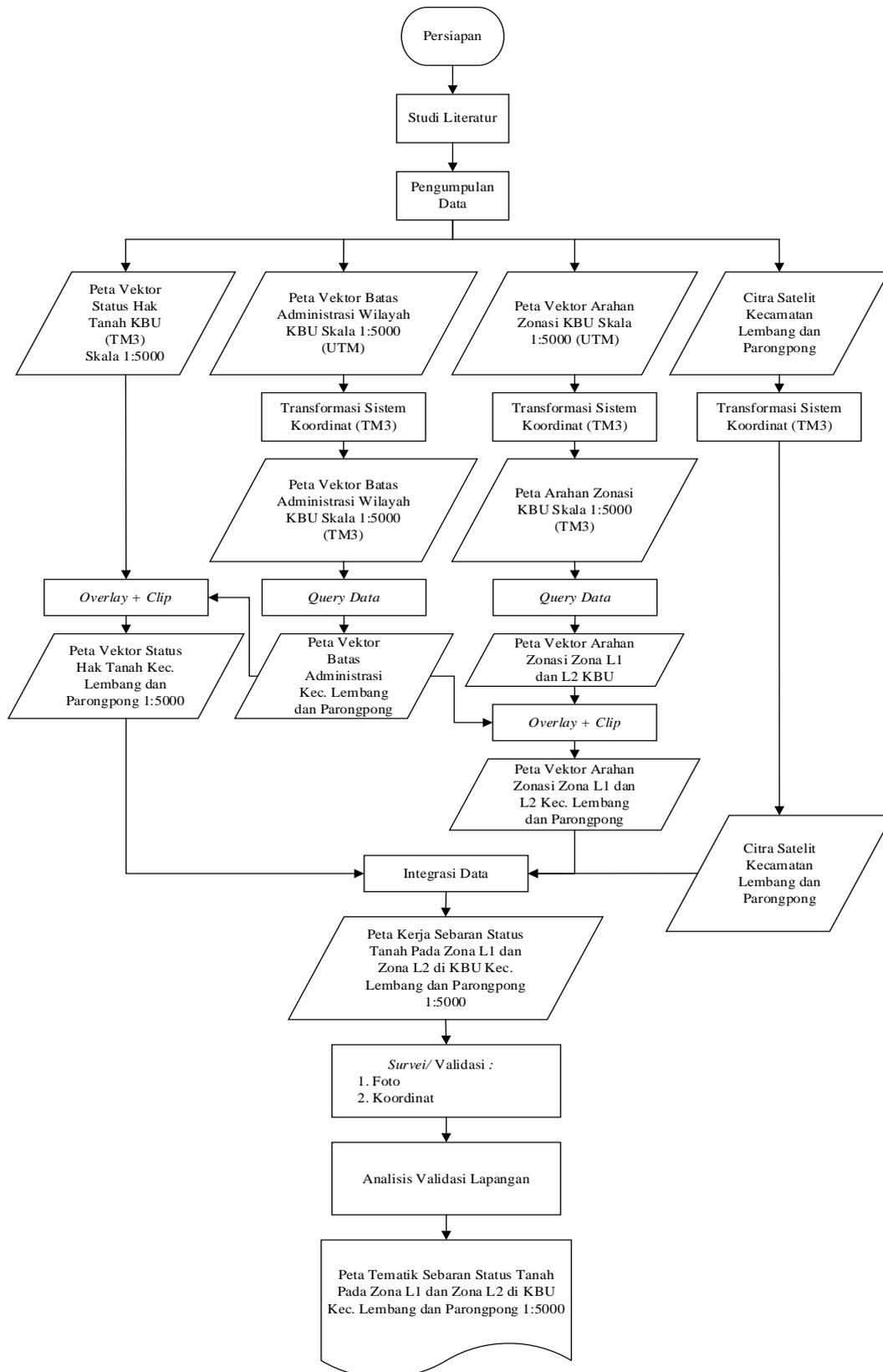
Data-data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Peta Vektor Administrasi KBU skala 1:5.000 Tahun 2016;
2. Peta Vektor Zonasi KBU skala 1:5.000 Tahun 2016;
3. Peta Vektor Status Hak Tanah KBU skala 1:5.000 Tahun 2019;
4. Citra Satelit Kecamatan Lembang dan Parongpong Tahun 2020;

### 2.3 Tahapan Penelitian

Dalam melakukan Analisis Spasial Status Hak Tanah ada beberapa tahapan dimulai dari tahap pertama yaitu persiapan, baik persiapan teknis dan non teknis (administratif). Pada tahapan kedua mengenai studi literatur agar memperkuat dasar teori yang berkaitan dengan penelitian. Tahapan ketiga yaitu tahapan pengumpulan data dari berbagai instansi terkait data yang diperlukan. Tahapan keempat yaitu proses Transformasi Koordinat yang sebelumnya Koordinatnya berbeda beda di transformasikan ke TM3. Tahapan kelima *query* untuk menampilkan batas administrasi sesuai fokus area dari penelitian. Tahapan keenam yaitu *clip* untuk memotong area yang satu dengan area lainnya, untuk menghasilkan area yang menjadi fokus dari penelitian. Tahapan ketujuh yaitu integrasi data, pada tahapan ini merupakan penggabungan semua data hasil *clip*. Tahapan kedelapan yaitu *overlay* (tumpang susun) dari setiap data untuk menghasilkan peta kerja. Tahapan kesembilan yaitu validasi lapangan untuk mendapatkan kebenaran dari peta kerja. Tahapan kesepuluh yaitu analisis peta yang telah divalidasi. Secara sistematis tahapan penelitian dideskripsikan dalam bentuk diagram alir.

## 2.4 Diagram Alir Penelitian

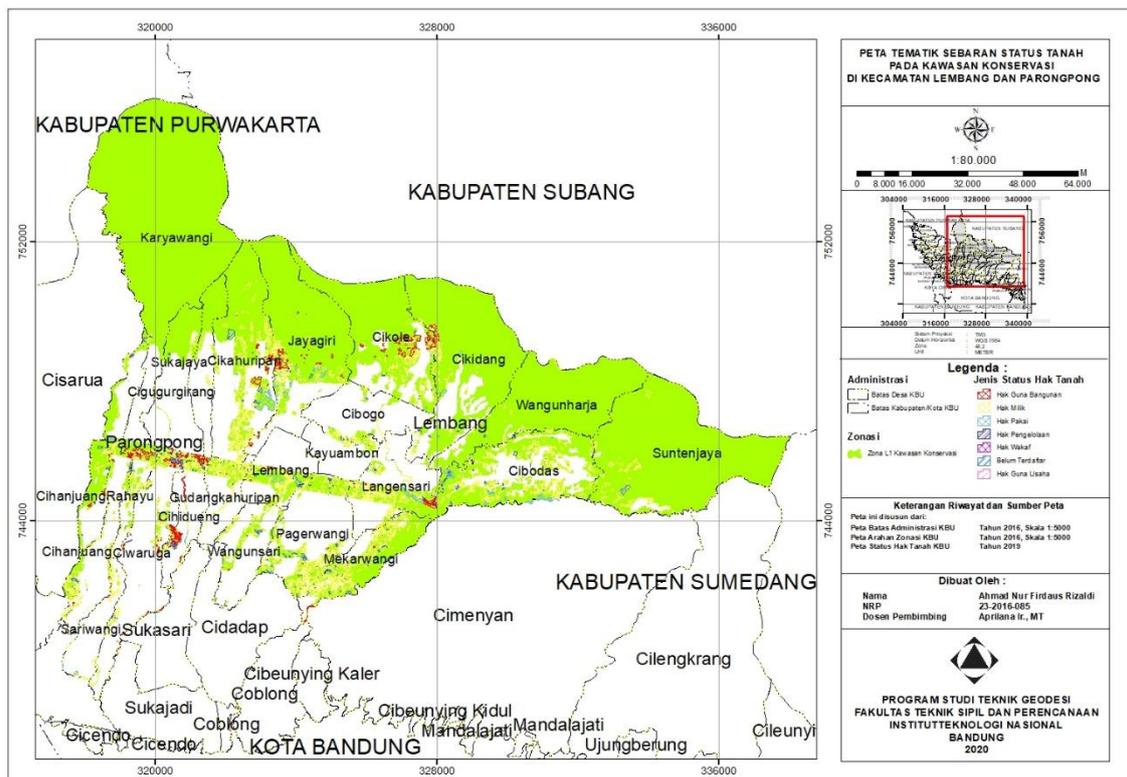


Gambar 2.1 Metodologi Penelitian

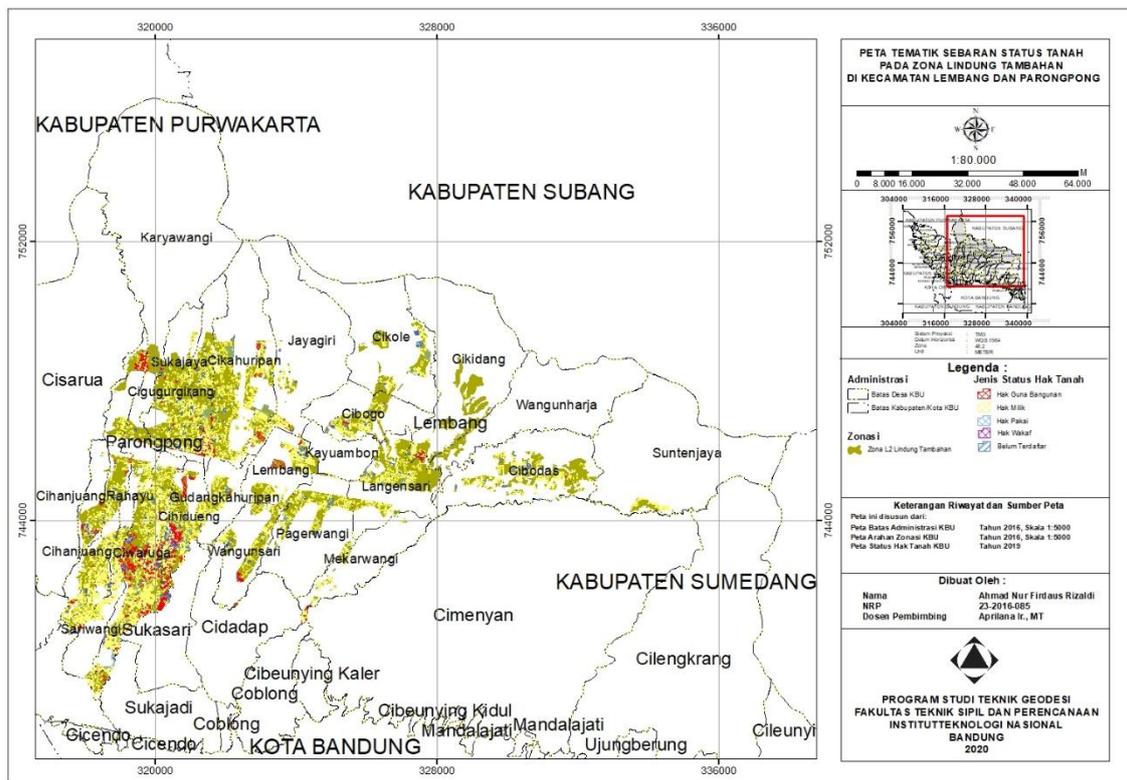
### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Hasil

Hasil dari penelitian ini berupa Peta Tematik Status Hak Tanah pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, dapat dilihat pada Gambar 3.1 dan Gambar 3.2 dengan skala yang digunakan 1: 80.000. Skala ini digunakan pada ukuran kertas A3. Pada Peta Tematik Status Hak Tanah di Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong tersebut terbagi menjadi 23 Desa. Setelah melakukan perhitungan secara menyeluruh, maka terdapat status hak tanah yang berada pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong dengan total keseluruhan sebanyak 18.560.219,584 m<sup>2</sup> status tanah. Status tanah tersebut berupa tanah kosong dan juga berupa bangunan. Bangunan yang berada pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong merupakan bangunan permanen dan semi permanen. Seperti Contoh, rumah untuk dijadikan tempat tinggal, bangunan untuk berdagang dan bangunan lainnya. Adapun status tanah yang terdapat pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Wakaf, Belum Terdaftar, Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Usaha.



Gambar 3.1 Peta Tematik Sebaran Status Tanah pada Kawasan Konservasi (Zona L1) di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong



Gambar 3.2 Peta Tematik Sebaran Status Tanah pada Zona Lindung Tambahan (Zona L2) di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong

Klasifikasi Status Tanah keseluruhan pada KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Wakaf, Belum Terdaftar, Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Usaha. Adapun untuk memudahkan pemahaman terhadap luas Status Tanah pada KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, maka disajikan dalam bentuk tabel. Tabel 3.1 merupakan luas Status Tanah pada Kawasan Konservasi (L1) KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong.

Tabel 3.1 luas Status Tanah pada Zona L1 KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong.

No	Status Tanah	Luas (m <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1	Hak Milik	7.225.208,57	75,73%
2	Hak Guna Bangunan	980.834,88	10,28%
3	Hak Pakai	676.172,64	7,09%
4	Hak Wakaf	4.095,71	0,04%
5	Hak Pengelolaan	53.473,71	0,56%
6	Belum Terdaftar	583.660,63	6,12%
7	Hak Guna Usaha	17.927,44	0,19%
<b>TOTAL</b>		<b>9.541.373,58</b>	<b>100%</b>

Adapun luas Status Tanah pada Zona Lindung Tambahan KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, maka disajikan dalam bentuk tabel. Tabel 3.2 merupakan luas Status Tanah pada Zona Lindung Tambahan (L2) KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong.

Tabel 3.2 luas Status Tanah pada Zona L2 KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong

No	Status Tanah	Luas (m <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1	Hak Milik	7.589.070,144	84,15%
2	Hak Guna Bangunan	335.932,666	3,72%
3	Hak Pakai	237.190,490	2,63%
4	Hak Wakaf	8.715,095	0,10%
5	Belum Terdaftar	847.937,609	9,40%
	<b>TOTAL</b>	<b>9.018.846,004</b>	<b>100%</b>

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian tentang Analisis Spasial Sebaran Status Hak Tanah Pada Kawasan Konservasi dan Lindung Tambahan di KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong dapat disimpulkan bahwa Sebaran Status Hak Tanah pada Zona L1 (Kawasan Konservasi) KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong Terdapat 7 klasifikasi Status Tanah, yaitu Hak Milik sebesar 75,73%, Hak Guna Bangunan sebesar 10,28%, Hak Pakai sebesar 7,09%, Hak Wakaf sebesar 0,04%, Hak pengelolaan sebesar 0,56%, Belum Terdaftar sebesar 6,12%, dan Hak Guna Usaha sebesar 0,19%. Sedangkan Sebaran Status Tanah pada Zona L2 (Zona Lindung Tambahan) KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong Terdapat 5 klasifikasi Status Tanah pada Kawasan Zona Lindung Tambahan KBU Kecamatan Lembang dan Parongpong, yaitu Hak Milik sebesar 84,15%, Hak Guna Bangunan sebesar 3,72%, Hak Pakai sebesar 2,63%, Hak Wakaf sebesar 0,10%, dan Belum Terdaftar sebesar 9,40%.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B. (1994). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Ikhsanudin, M. (2020). *Kajian Spasial Status Hak Tanah Pada Kawasan Konservasi Di KBU Kota Bandung*. ITENAS. Bandung
- Mardianti, Rina. (2013). *Sikap Masyarakat Terhadap Penambangan Andesit Pada Kawasan Lindung Didesa Mekar Manik Kecamatan Cimencyan Kabupaten Bandung*. Universitas Pendidikan Indonesia. Bandung
- Peraturan Daerah. (2016). *Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat*. Bandung : Sekertaris Daerah Provinsi Jawa Barat.
- Peraturan Presiden. (2017). *Penyelesaian Penguasaan Tanah Dalam Kawasan Hutan*. Jakarta : Asisten Deputi Bidang Perekonomian, Deputi Bidang Hukum dan perundang-undangan.
- Provinsi Jawa Barat. (2020). *Profil Daerah Kabupaten Bandung Barat*. Jabarprov. <<https://jabarprov.go.id/index.php/pages/id/1057/>> . Diakses pada 25 Februari 2020.