

Kode/Nama Rumpun Ilmu : 424/Perencanaan Wilayah dan Kota

LAPORAN PENELITIAN
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN MASYARAKAT
UNIVERSITAS PAKUAN

**MODEL BANK LAHAN SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALI
PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BOGOR**



PIBID PENELITIAN :

Ketua : Dr. Ir. Uday Manuagar, M.T. / NIDN 0015106701

Anggota : Ir. G.N. Purwaningrum, M.T. / NIDN. 0028115801

**UNIVERSITAS PAKUAN
BOGOR**

2017/2018

**LAPORAN PENELITIAN
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN MASYARAKAT
UNIVERSITAS PAKUAN**

**MODEL BANK LAHAN SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALI
PEMANFAATAN RUANG DI KOTA BOGOR**



TIM PENELITI :

Ketua : Dr. Ir. Umar Mansyur, M.T. / NIDN 0015106701

Anggota : Ir. G.N. Purnama Jaya, M.T. / NIDN. 0028115801

**UNIVERSITAS PAKUAN
BOGOR**

JULI 2019

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Penelitian Terapan : Model Bank Lahan sebagai Instrumen Pengendali Pemanfaatan Ruang di Kota Bogor

Kode/ Nama Rumpun Ilmu : 424 / Perencanaan Wilayah dan Kota

Ketua Peneliti :

a. Nama Lengkap : Dr. Ir. Umar Mansyur, M.T.
b. NIDN : 0015106701
c. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
d. Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
e. Nomor HP : 08568871555
f. Alamat surel (e-mail) : umarmansyur@unpak.ac.id

Anggota Peneliti :

a. Nama Lengkap : Ir. G.N. Purnama Jaya, M.T.
b. NIDN : 0028115801
c. Perguruan Tinggi : Universitas Pakuan

Lama Penelitian Keseluruhan : 6 Bulan

Biaya Penelitian Keseluruhan : Rp. 7.500.000,-

Sumber Pembiayaan : LPPM Unpak

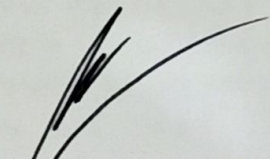
Bogor, 20 Juli 2019

Mengetahui
Dekan Fakultas Teknik,



Ir. Singgih Irianto T.H., M.Si
NIDN. 0405026301

Ketua Tim Peneliti,



Dr. Ir. Umar Mansyur, M.T.
NIDN. 0015106701

Menyetujui :
Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat,



Dr. Hj. Henny Suharyati, M.Si.
NIP. 19600607 199009 2001

RINGKASAN

Model Bank Lahan sebagai Instrumen Pengendali Pemanfaatan Ruang di Kota Bogor

Pengembangan Kota Bogor sebagai salah satu kota di Kawasan Metropolitan PKN JABODETABEKPUNJUR pada saat ini belum efektif dan cenderung tertinggal dengan perkembangan pembangunan yang lebih cepat serta berdampak pada fenomena dan permasalahan perkotaan lainnya seperti: konflik pemanfaatan lahan, kemacetan dan kesemrawutan lalu lintas, permukiman kumuh, pergerakan penduduk pengalju (komuter), degradasi lingkungan, sosial budaya masyarakat, dan konflik aktivitas perkotaan dengan kepariwisataan. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi kinerja pemanfaatan ruang, menganalisis indikator ketersediaan lahan, dan merumuskan konsep penyediaan lahan berbasis bank lahan. Metode penelitian dengan teknik analisis statistik deskriptif analisis ekonomi lahan tentang kepastian lahan aspek lokasi dan luas areal, mekanisme penentuan harga, proses ganti rugi, kecepatan/kelancaran dalam penyediaan lahan, dan ketiadaan atau minimnya kasus sengketa lahan dengan bantuan analisis SIG. Hasil penelitian adalah: kawasan terbangun mengalami peningkatan sebesar 145 persen dan kawasan non terbangun 73 persen yang berarti berkinerja sangat buruk, karena mengalami peningkatan sebesar 200 persen untuk 5 tahun pertama RTRW 2011-2031, selain itu terdapat yang berkinerja sangat baik 12 jenis, baik 7 jenis, sedang 6 jenis, buruk 3 jenis dan sangat buruk 4 jenis; hak kepemilikan tanah/bangunan yang potensial sebagai obyek bank lahan seluas 141.073 meter persegi dan tidak termasuk kepemilikan swasta, dimana sebagian besar untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum di Kecamatan Bogor Utara yang berdasarkan kepemilikannya: tanah negara (75%), pemerintah (12,5%), tanah partikelir (5%), tanah adat (5%), dan tanah bekas R.v. (2,5%), sedangkan penggunaan lahan: pendidikan (42,5%), perkantoran (17,5%), kesehatan (10%), tanah kosong (10%), olahraga (7,5%), bangunan (7,5%), dan sosial (5%); dan konsep model bank lahan di kawasan pusat kota dengan fungsi utama kegiatan jasa dan perdagangan dan perkantoran bernilai NJOP tertinggi Jl.Pajajaran dan sekitarnya sebesar 3,1 sampai 6,8 juta rupiah per meter persegi dengan variabel bank lahan adalah: kinerja pemanfaatan ruang, data hak kepemilikan lahan, NJOP kawasan atau jalan utama, dan kasus sengketa tanah.

Keywords : bank lahan, ruang, penyediaan, pengendalian, pemanfaatan

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
RINGKASAN.....	ii
PRAKATA.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan Penelitian	2
1.3 Luaran Penelitian	2
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Sistematika Pembahasan	3
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Pengertian Bank Lahan dan Pemanfaatan Ruang	5
2.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang	8
2.3 Urgensi Bank Lahan dan Pasar Lahan	9
2.4 Beberapa Studi Manajemen Lahan dan Perumahan	10
BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN.....	12
3.1 Pendekatan Penelitian.....	12
3.2 Jenis Data dan Sumber Data.....	13
3.3 Teknik Analisis Data.....	13
3.4 Lokasi Penelitian.....	14
3.5 Indikator Capaian.....	16
3.6 Ruang Lingkup Pengelolaan Data Penelitian.....	16
BAB 4. HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI.....	17
4.1 Gambaran Umum Kota Bogor.....	17
4.1.1 Administrasi.....	17
4.1.2 Fisik Lingkungan.....	19
4.1.3 Kependudukan.....	22
4.1.4 Perekonomian	23
4.1.5 Pola Sebaran Kegiatan.....	25
4.1.6 Penggunaan Lahan.....	28
4.1.7 Prasarana Sarana Umum (PSU).....	33
4.1.8 Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya.....	34
4.1.9 Sistem Transportasi.....	39
4.1.10 Pemanfaatan Ruang.....	42
4.2 Hasil dan Pembahasan Berdasarkan Tujuan Penelitian.....	49
4.2.1 Kinerja Pemanfaatan Ruang.....	49
4.2.2 Indikator Ketersediaan Lahan.....	52
4.2.3 Konsep Penyediaan Lahan Model Bank Lahan.....	60
4.3 Luaran Penelitian.....	64
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
5.1 Kesimpulan.....	66
5.2 Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	68

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bogor sebagai salah satu kota besar yang terletak di Kawasan Metropolitan PKN JABODETABEKPUNJUR (Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi-Puncak-Cianjur) pada saat ini belum efektif dan cenderung tertinggal dengan perkembangan pembangunan yang lebih cepat di lapangan serta berdampak pada fenomena dan permasalahan perkotaan lainnya seperti: konflik pemanfaatan lahan, kemacetan dan kesemrawutan lalu lintas, permukiman kumuh, pergerakan penduduk pengalju (kommuter), degradasi lingkungan, sosial budaya masyarakat, dan konflik aktivitas perkotaan dengan kepariwisataan,

Bank lahan merupakan instrumen untuk menata penguasaan dan pemanfaatan pertanahan nasional yang dililiti kompleksitas persoalan termasuk ketimpangan penguasaan dan kenaikan harga tanah akibat liberalisasi tanah, kesulitan pemerintah dalam pembebasan lahan, pelanggaran tata ruang wilayah, penyalahgunaan izin, penyusutan lahan pertanian akibat konversi yang tak terkendali.

Membangun model bank lahan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dengan mengidentifikasi faktor-faktor potensial penyebab konflik pemanfaatan ruang, menganalisis indikator pentingnya ketersediaan lahan dalam pembangunan, merumuskan konsep penyediaan lahan pengembangan kawasan berbasis keterpaduan, dan membangun model bank lahan sebagai instrumen pengendali dalam pemanfaatan ruang merupakan rangkaian yang sistematis dan berhirarkhi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Bank lahan pada akhirnya diharapkan dapat berimplikasi pada hasil yang dapat merumuskan sistem dukungan keputusan berupa model kebijakan prioritas dan terpadu antara penataan ruang dan aspek penyediaan lahan dalam kerangka pembangunan kawasan perkotaan yang juga melibatkan semua pemangku kepentingan (stakeholders) pada tingkat perencanaan (jangka panjang), tingkat manajemen (jangka menengah), dan tingkat operasional (jangka pendek),

Bank lahan bermanfaat sebagai : sarana penggunaan tanah yang efisien; membantu untuk mencapai berbagai tujuan; dapat dijalankan oleh berbagai entitas; dan dapat menjadi bagian integral dari program metropolitan. Sedangkan peran bank lahan (Limboing,2013)

DAFTAR PUSTAKA

- Berke, P.R. et.al. 2006. *Urban Land Use Planning* (fifth edition). University of Illinois Press: Urbana and Chicago.
- Bogdon, A.S. et al. 1998. The Effects of Property, Owner, Location and Tenant Characteristic on Multifamily Profitability. *Journal of Housing Research* volume 9: Chicago.
- Can, A. 1998. GIS and Spatial Analysis of Housing and Mortgage Markets. *Journal of Housing Research* volume 9: Chicago.
- Elder, H.W. 1991. Tenure Choice, Housing Demand and Residential Location. *Journal of Real Estate Research* volume 12: Chicago.
- Green, K. et al. 2002. *Low Income Housing Tax Credit Housing Development and Poverty Values*. The Center for Urban Land Economic Research: New York.
- Haider, M. 2003. *Modeling Location Choice of Housing Builders in the Greater Toronto Area*. The Transportation Research Board: Toronto.
- Kohler, M. and Smith, K. 2005. *Housing and the Household Wealth Portofolio: The Role of Location*. Household, Income and Labour Dynamic in Australia (HILDA): Perth.
- Mansyur, U. dkk. 2016. *Pengembangan Kawasan Jabodetabekpunjur (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Puncak-Cianjur) Berbasis Wilayah Aliran Sungai (WAS)*. Laporan Penelitian. Lembaga Penelitian UNPAK. Bogor.
- Pemkot Bogor. 2019. *Penyusunan Materi Teknis Ketentuan GSB dan GSS dan Perwali GSB dan GSS Kota Bogor*. Laporan Kajian. Bogor.
- Limbong, B. 2013. *Bank Lahan*. Pustaka Margaretha: Jakarta.
- Nelson, A.C. et al. 2002. *The Link Between Growth Management and Housing Affordability: the Academic Evidence*. The Brookings Institutional Center on Urban and Metropolitan Policy: England.
- Oxford, S. 2006. *Valuing Location in an Urban Housing Market*. School of Geographical Sciences University of Bristol UK: England.
- Selsen, T. et al. 2005. *The Investmen Performance of Housing and "Hedonic" Spatial Equilibrium*. The Center for Real Estate MIT: New York.
- Winarso, H. 2002. *Land and Housing Policy for Residential Land Development in Indonesia*. Departement of Regional and City Planning- Bandung Institute of Technology: Bandung.
- Yuswanda, A.T.. 2001. *Manajemen Pertanahan: Konsolidasi Tanah sebagai Instrumen Penataan Ruang (Modul VII-2)*. Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan Departemen Kimpraswil- Pemprov Sulawesi Selatan: Makassar.
- Zulkaidi, D. 2008. *Penentuan Kesesuaian Guna Lahan dalam Perencanaan Tata Ruang Kota (Modul Sosialisasi UU No.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang)*. Ditjen Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum: Makassar.