

BAB III

TINJAUAN UMUM LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Bandung barat

Kabupaten Bandung Barat (KBB) merupakan hasil pemekaran daerah Kabupaten Bandung yang disahkan berdasar Undang Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat Di Provinsi Jawa Barat. KBB menjadi wilayah otonom ke-26 di propinsi Jawa Barat yang mewarisi sekitar 1,4 juta penduduk dari 42,9% wilayah lama Kabupaten Bandung.

Berdasar Pasal 5 ayat (1) yang tertuang dalam UU No.12 Tahun 2007 Kabupaten Bandung Barat mempunyai batas-batas wilayah :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Cikalong Kulon Kabupaten Cianjur, Kecamatan Maniis, Kecamatan Darangdan, Kecamatan Bojong, Kecamatan Wanayasa Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Sagalaherang, Kecamatan Jalancagak, Kecamatan Cisalak Kabupaten Subang;
- b. Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Cilengkrang, Kecamatan Cimenyan, Kecamatan Margaasih, Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung, Kecamatan Cidadap, Kecamatan Sukasari Kota Bandung, Kecamatan Cimahi Utara, Kecamatan Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi;
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Ciwidey dan Kecamatan Rancabali Kabupaten Bandung dan Kecamatan Pagelaran Kabupaten Cianjur; dan
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Campaka, Kecamatan Cibeber, Kecamatan

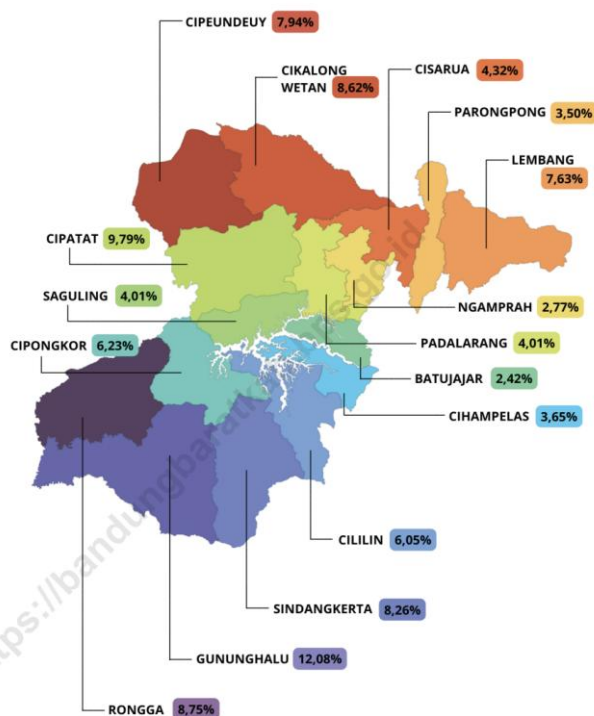
Sebagai daerah pemekaran yang baru dibanding dengan daerah kabupaten/kota lainnya yang ada di Jawa Barat, KBB hingga saat ini terus berbenah mengejar ketertinggalan pembangunannya. Ibu kota pemerintahan KBB berlokasi di Kecamatan Ngamprah dengan cakupan wilayah yang saat ini sudah berkembang menjadi 16 kecamatan (awalnya 15) yang terdiri dari :

Tabel 11 Luas Wilayah menurut Kecamatan Tahun 2022

No	Kecamatan	Luas (km2)	Prseentase Terhadap Luas Kabupaten
1.	Rongga	112,64	8,75
2.	Gununghalu	155,47	12,08
3.	Sindangkerta	106,30	8,26
4.	Cililin	77,83	6,05
5.	Cihampelas	47,04	3,65
6.	Cipongkor	80,16	6,23
7.	Batujajar	31,11	2,42
8.	Saguling	51,58	4,01
9.	Cipatat	125,98	9,79
10.	Padalarang	51,63	4,01
11.	Ngamprah (Ibukota KBB)	35,65	2,77
12.	Parongpong	45,02	3,50
13.	Lembang	98,22	7,63
14.	Cisarua	55,63	4,32
15.	Cikalongwetan	110,94	8,62
16.	Cipeundeuy	102,19	7,94
	Total Luas	1.287,41	100,00

(sumber: Badan Statistik Kabupaatn Bandung Barat, 2022)

Gambar 28. Luas Wilayah menurut Kecamatan Kabupaten Bandung Barat, 2022



(sumber: Badan Statistik Kabupaatn Bandung Barat, 2022)

Tabel 12 Jarak Ibukota Kecamatan ke Ibukota Kabupaten, Tahun 2022

No	Kecamatan	Jarak ke Ibukota
1.	Rongga	45,9
2.	Gununghalu	50,9
3.	Sindangkerta	40,5
4.	Cililin	25,8
5.	Cihampelas	15,5
6.	Cipongkor	40,1
7.	Batujajar	15,2
8.	Saguling	24,8
9.	Cipatat	24,0
10.	Padalarang	7,3
11.	Ngamprah (Ibukota KBB)	-
12.	Parongpong	13,5
13.	Lembang	22,2
14.	Cisarua	10,2
15.	Cikalongwetan	24,2
16.	Cipeundeuy	34,7

(sumber: Badan Statistik Kabupaatn Bandung Barat, 2022)

3.1.1 Kondisi Geografis Kabupaten Bandung Barat

Kabupaten Bandung Barat merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Jawa Barat, merupakan hasil dari pemekaran wilayah Kabupaten Bandung. Letak Geografi berdasarkan data yaitu luas wilayah Kabupaten Bandung Barat yaitu 1.305,77 KM², terletak antara 60° 73' s/d 70° 31' lintang Selatan dan 107° 10' s/d 107° 40' Bujur Timur. Serta memiliki rata-rata ketinggian 110 M dan Maksimum 2.2429 M dari permukaan laut. Kemiringan wilayah yang bervariasi antara 0 – 8%, 8 – 15% hingga diatas 45%, Kabupaten Bandung Barat terbagi kedalam 16 kecamatan yaitu Batujajar, Cikalongwetan, Cihampelas, Cililin, Cipatat, Cipeundeuy, Cipongkor, Cisarua, Gununghalu, Lembang, Ngamprah (Ibu Kota KBB), Padalarang, Parongpong, Rongga, Sindangkerta dan Saguling. Batas wilayah Kabupaten Bandung barat sebagai berikut :

- Sebelah barat : berbatasan dengan kabupaten Cianjur;
- Sebelah utara : berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang.
- Sebelah timur : berbatasan dengan Kabupaten bandung dan Kota Cimahi.

- Sebelah selatan : berbatasan dengan Selatan Kabupaten Badung dan Kabupaten Cianjur.

Gambar 29. Peta wilayah Kabupaten Bandung Barat



(sumber: DISDUKCAPIL.KBB)

Letak geografis KBB dengan luas wilayah sekitar 130 577,40 Hektar dikelilingi beberapa daerah otonom lainnya seperti Kabupaten Cianjur, Kabupaten Bandung, Purwakarta, Kota Cimahi dan Bandung serta Kabupaten Subang ini sangatlah strategis. Kondisi geografis strategis ini merupakan keuntungan bagi Kabupaten Bandung Barat terutama dari segi komunikasi dan perhubungan.

3.1.2 Kondisi Iklim Kabupaten Bandung Barat

Iklim di Kabupaten Bandung Barat adalah hangat dan sedang. Curah hujan di Bandung Barat adalah signifikan, dengan presipitasi bahkan selama bulan terkering. Menurut Köppen dan Geiger, iklim ini diklasifikasikan sebagai Cfb. Sementara suhu rata-rata di Bandung Barat adalah 17.6 °C dengan curah hujan tahunan rata-rata adalah 2049 mm.

Bulan terkering adalah Juli, dengan 79 mm hujan. Pada April, presipitasi mencapai puncaknya, dengan rata-rata 266 mm. April adalah bulan terhangat sepanjang tahun. Terdapat perbedaan dalam 187 mm dari presipitasi antara bulan terkering dan bulan terbasah. Variasi dalam suhu tahunan adalah sekitar 1.0 °C. Suhu di April rata-rata 18.2 °C. Di 17.2 °C rata-rata, Juli adalah bulan terdingin sepanjang tahun.

Sementara zona agroklimate di Kabupaten Bandung Barat termasuk ke dalam zona agroklimate B1, B2, dan B3. Zona agroklimate B1, B2 dan B3 mempunyai bulan-bulan basah (> 250 mm/bulan) selama 7 sampai 9 bulan berturut-turut dan bulan kering, 3 bulan atau masuk Zona B3 (RPJMD-KBB 2013 -2018).

Gambar 30. Iklim di wilayah Kabupaten Bandung Barat

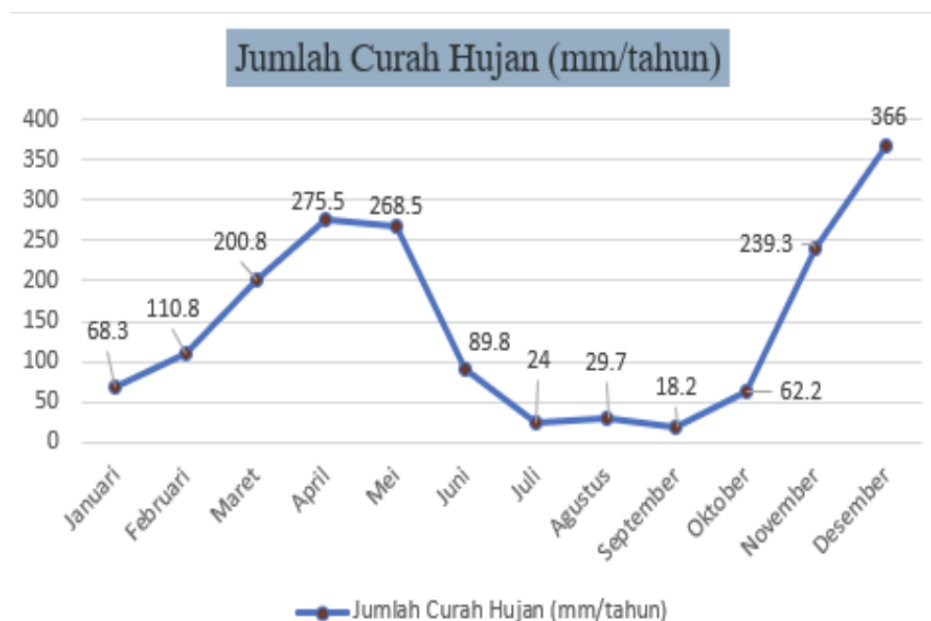
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Avg. Temperature °C (°F)	18.9 °C (66.1) °F	19.2 °C (66.5) °F	19.4 °C (67) °F	19.7 °C (67.4) °F	20 °C (68) °F	19.7 °C (67.4) °F	19.3 °C (66.8) °F	19.3 °C (66.7) °F	19.3 °C (66.7) °F	19.2 °C (66.6) °F	19.1 °C (66.4) °F	19 °C (66.2) °F
Min. Temperature °C (°F)	16.7 °C (62.1) °F	16.7 °C (62.1) °F	17 °C (62.6) °F	17.5 °C (63.4) °F	17.6 °C (63.6) °F	17.1 °C (62.8) °F	16.7 °C (62.1) °F	16.8 °C (62.2) °F	16.9 °C (62.4) °F	17.1 °C (62.7) °F	17.2 °C (62.9) °F	17 °C (62.6) °F
Max. Temperature °C (°F)	22.4 °C (72.4) °F	22.9 °C (73.2) °F	23.3 °C (73.9) °F	23.5 °C (74.3) °F	23.8 °C (74.8) °F	23.6 °C (74.4) °F	23.2 °C (73.8) °F	23.2 °C (73.8) °F	23.3 °C (73.9) °F	23 °C (73.4) °F	22.6 °C (72.7) °F	22.4 °C (72.3) °F
Precipitation / Rainfall mm (in)	323 (12)	280 (11)	353 (13)	395 (15)	322 (12)	250 (9)	299 (11)	354 (13)	410 (16)	423 (16)	469 (18)	403 (15)
Humidity(%)	90%	88%	89%	90%	89%	87%	88%	88%	89%	90%	92%	91%
Rainy days (d)	19	17	19	20	18	17	18	19	19	20	20	20
avg. Sun hours (hours)	5.7	5.8	6.3	6.0	6.5	6.8	6.6	6.2	6.0	5.9	5.6	5.7

(sumber: Climate Data, 2019-2021)

- Curah Hujan Kabupaten Bandung Barat

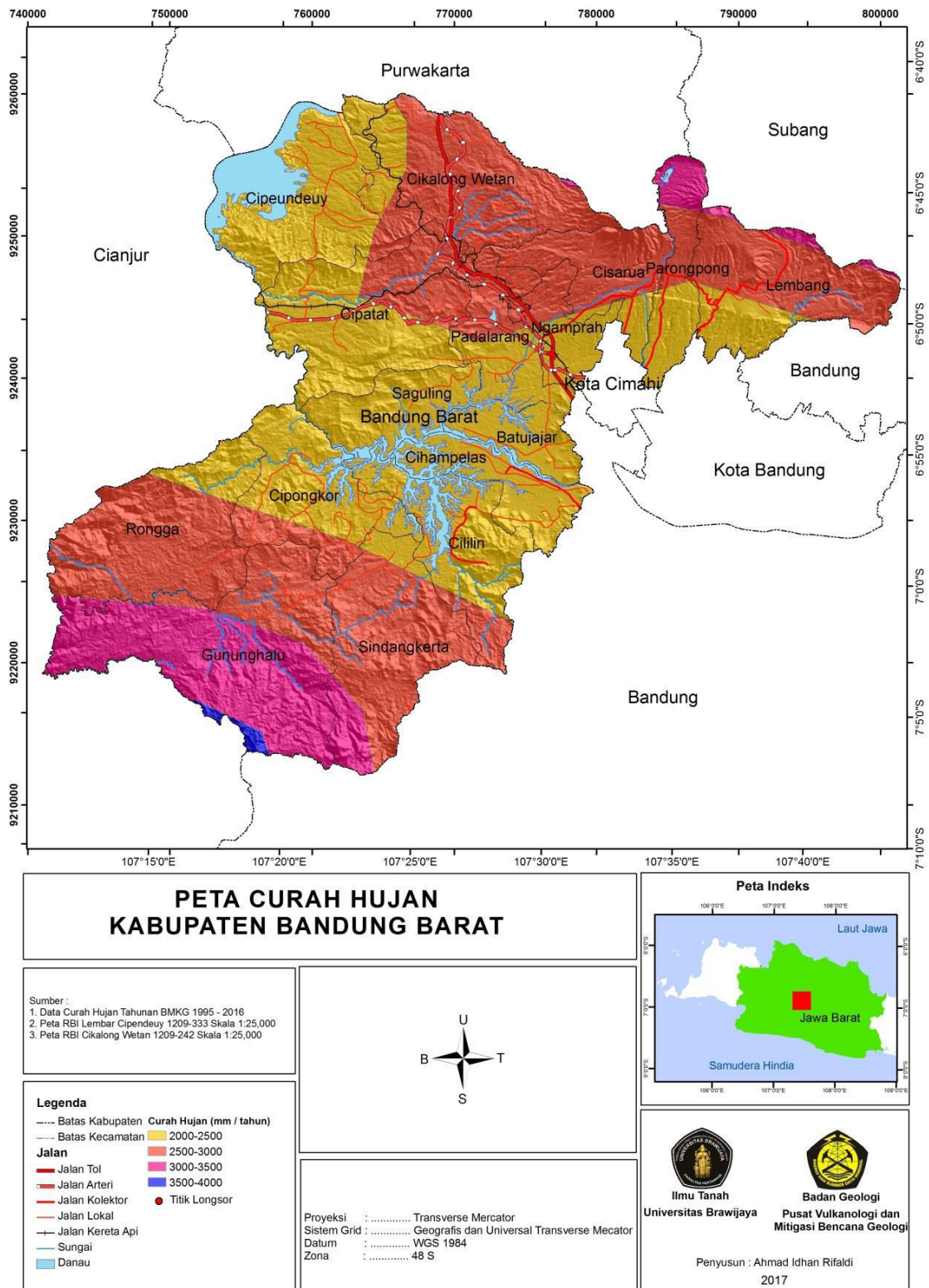
Curah hujan merupakan salah satu parameter penting dalam penentuan zona kerentanan tanah longsor. Hujan dengan intensitas yang lebih tinggi akan tinggi pula kemungkinan terjadi gerakan tanah dalam suatu daerah. Jumlah curah hujan per bulan di Bandung pada tahun 2023 mengalami fluktuasi secara sepanjang tahun. Di awal tahun, curah hujan berkisar 68,3 mm dan terus meningkat hingga bulan April. Namun, pada bulan Mei, curah hujan mengalami penurunan dan mencapai titik terendah antara Juli hingga September, dimana tidak ada hari hujan. Curah hujan tertinggi tercatat pada Bulan Desember, mencapai 366 mm, yang meningkat 126 mm dibandingkan bulan sebelumnya. Kemudian jumlah hari hujan terbanyak per bulan adalah 25 hari yaitu pada bulan Desember. Ketersediaan curah hujan yang cukup dan tanah yang subur memberikan potensi besar bagi pengembangan sektor pertanian di wilayah Kabupaten Bandung Barat.

Gambar 31. Iklim di wilayah Kabupaten Bandung Barat



(sumber: Jawa Barat dalam Angka 2023)

Gambar 32. Peta Curah Hujan Kabupaten Bandung Barat



(sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017)

3.1.3 Tinjauan Kondisi Fisik Kabupaten Bandung Barat

Kondisi Fisik. Wilayah Kabupaten Bandung Barat merupakan daerah subur dan indah pemandangannya dengan kondisi geografis yang potensial (berbukit-bukit dengan ketinggian dan kemiringan yang variatif) dengan dataran terendah pada ketinggian 125 m dpl dan dataran tertinggi pada ketinggian 2.150 m dpl. Kawasan perkotaan Bandung Barat berkembang di kawasan tengah atau di kawasan yang relatif datar (di sekitar wilayah Kota Padalarang).

Berdasarkan analisis kesesuaian lahan pada RTRW Kabupaten Bandung, Tahun 2001-2010, wilayah Kabupaten Bandung Barat merupakan daerah yang sangat sesuai untuk tanaman pangan lahan basah dan tanaman lahan kering. Lahan yang sesuai untuk tanaman pangan lahan basah terdapat di Kecamatan Padalarang, Batujajar, Ngamprah, Cililin, Sindangkerta, Cipongkor, Lembang, Cisarua, Parongpong, dan Cihampelas, sedangkan lahan yang cukup sesuai untuk tanaman lahan kering terdapat di Kecamatan Batujajar, Ngamprah, Cililin, Sindangkerta, Cipongkor, Cikalongwetan, Cipeundeuy dan Cihampelas. Adapun yang sangat sesuai untuk tanaman tahunan/agroforestry, terdapat di kecamatan Padalarang, Batujajar, Cipatat, Ngamprah, Cililin, Sindangkerta, Cipongkor, Gununghalu, Rongga, Cikalongwetan, Cipeundeuy, Lembang dan Parongpong, dan yang sesuai sebagai tempat waduk/bendungan, yaitu di Kecamatan Padalarang, Batujajar, Cililin, Cihampelas, Cipongkor, Cipatat dan Cipeundeuy.

A. Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng merupakan salah satu faktor yang sangat berpengaruh dalam terjadinya peristiwa tanah longsor. Semakin curam suatu lereng, maka akan semakin tinggi potensi terjadinya bencana tanah longsor. Namun faktanya, tidak semua lereng yang memiliki tingkat kecuraman tinggi berpotensi terjadinya longsor karena terdapat banyak vegetasi tanaman yang mampu menyerap air dalam jumlah yang besar. Maka dari itu, biasanya lereng yang mempunyai tingkat kemiringan cukup curam biasanya terdapat tanaman dengan sistem perakaran yang dalam sehingga mampu menyerap air dalam jumlah yang banyak.

Kabupaten Bandung Barat merupakan daerah yang didominasi oleh pegunungan. Pembuatan peta kemiringan lereng Kabupaten Bandung Barat dibuat berdasarkan DEM (Digital Elevation Model) dan dibagi menjadi lima kriteria kemiringan lereng (Gambar 4). Berdasarkan kemiringan lereng tersebut, maka dibagi menurut kelas kemiringan lereng sebagai berikut:

- Datar (0-8%)

Wilayah paling dominan dengan kemiringan lereng datar tersebar di bagian timur Kabupaten Bandung Barat, lebih tepatnya di hampir seluruh wilayah Kecamatan Batujajar, wilayah barat Kecamatan Cihampelas, wilayah timur Kecamatan Saguling, wilayah utara Kecamatan Cililin, dan wilayah barat Kecamatan Cipatat. Daerah dengan kemiringan lereng datar memiliki luas 55.195,96 ha atau 42,38% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Tata guna lahan pada kemiringan lereng ini didominasi oleh pemukiman dan sawah. Hal ini dikarenakan wilayah ini didukung oleh kondisi air yang cukup baik karena berdekatan dengan waduk dan sungai dengan irigasi yang baik.

- Landai (8-15%)

Wilayah dengan kemiringan lereng landai tersebar di seluruh kecamatan di Kabupaten Bandung Barat. Daerah dengan tingkat kemiringan lereng datar memiliki luas 40.475,98 ha atau 31,07% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Tata guna lahan pada kemiringan lereng ini didominasi oleh sawah, tegalan, dan pemukiman. Hal ini dikarenakan daerah tersebut tidak memiliki kemiringan lereng yang curam.

- Agak Curam (15-25%)

Wilayah paling dominan dengan kemiringan lereng agak curam tersebar di bagian selatan dan sedikit tersebar di bagian utara Kabupaten Bandung Barat, lebih tepatnya di hampir seluruh wilayah Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Sindangkerta dan Kecamatan Cipongkor. Wilayah selatan Kecamatan Cipongkor, wilayah utara Kecamatan Cipatat, dan wilayah utara Kecamatan Cipeundeuy. Daerah dengan kemiringan lereng agak curam memiliki luas 25.613,91 ha atau 19,67% dari luas

wilayah Kabupaten Bandung Barat. Tata guna lahan pada kemiringan lereng ini didominasi oleh tegalan, perkebunan, sawah dan pemukiman.

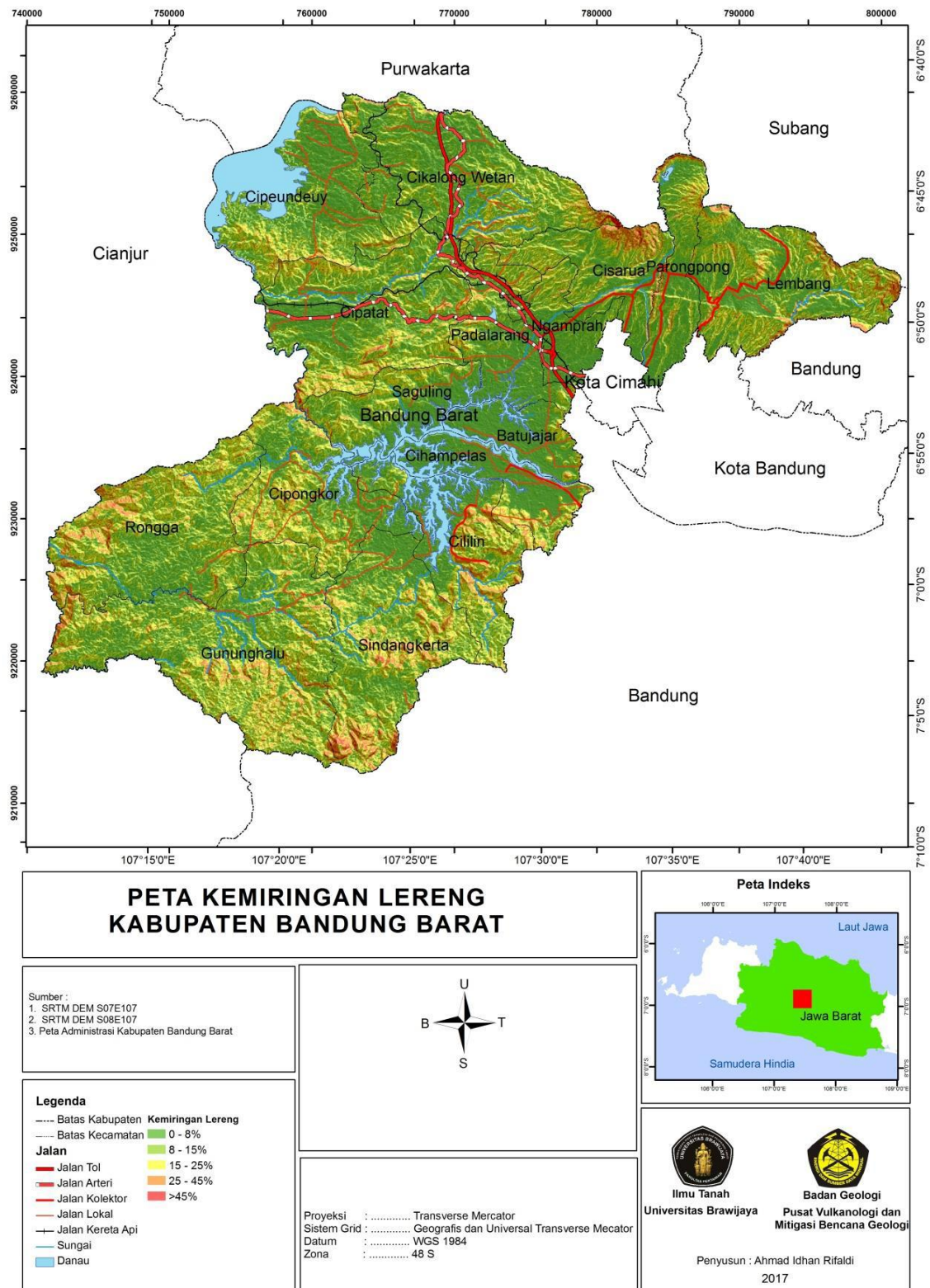
- Curam (25-45%)

Wilayah paling dominan dengan kemiringan lereng curam tersebar di bagian selatan dan di bagian utara Kabupaten Bandung Barat. Untuk bagian selatan lebih tepatnya di wilayah Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Rongga, Kecamatan Cililin dan Kecamatan Cipongkor. Untuk wilayah utara tersebar di Kecamatan Cipatat, Kecamatan Cipendeuy, Kecamatan Cisarua, dan Kecamatan Lembang. Daerah dengan kemiringan lereng curam memiliki luas 8.497,97 ha atau 6,52% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Tata guna lahan pada kemiringan lereng ini didominasi oleh tegalan, perkebunan, sawah, hutan, dan pemukiman.

- Sangat Curam (>45%)

Wilayah paling dominan dengan kemiringan lereng sangat curam tersebar di bagian selatan dan di bagian utara Kabupaten Bandung Barat. Untuk bagian selatan lebih tepatnya di wilayah Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Sindangkerta, dan Kecamatan Rongga. Untuk wilayah utara tersebar di Kecamatan Cisarua, dan Kecamatan Lembang. Daerah dengan kemiringan lereng sangat curam memiliki luas 458,08 ha atau 0,35% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Tata guna lahan pada kemiringan lereng ini didominasi oleh perkebunan, hutan, dan sedikit pemukiman.

Gambar 33. Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Bandung Barat



(sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017)

B. Jenis Tanah

Jenis tanah yang tersebar di Kabupaten Bandung Barat tersusun atas beberapa jenis tanah yaitu Asosiasi Aluvial Coklat Kelabu dan Aluvial Coklat Kekelabuan, Asosiasi Glei Humus Rendah dan Aluvial Kelabu, Aluvial Coklat Kelabu, Latosol Coklat Tua Kemerahan, Latosol Coklat, Kompleks Latosol Merah dan Latosol Coklat Kemerahan, Latosol Coklat Kemerahan, Kompleks Regosol Kelabu dan Litosol, Kompleks Mediteran Coklat Kemerahan dan Litosol, Andosol Coklat, Podsolik Kuning, Kompleks Podsolik Merah Kekuningan, Podsolik Kuning dan Regosol, Asosiasi Andosol Coklat dan Regosol.

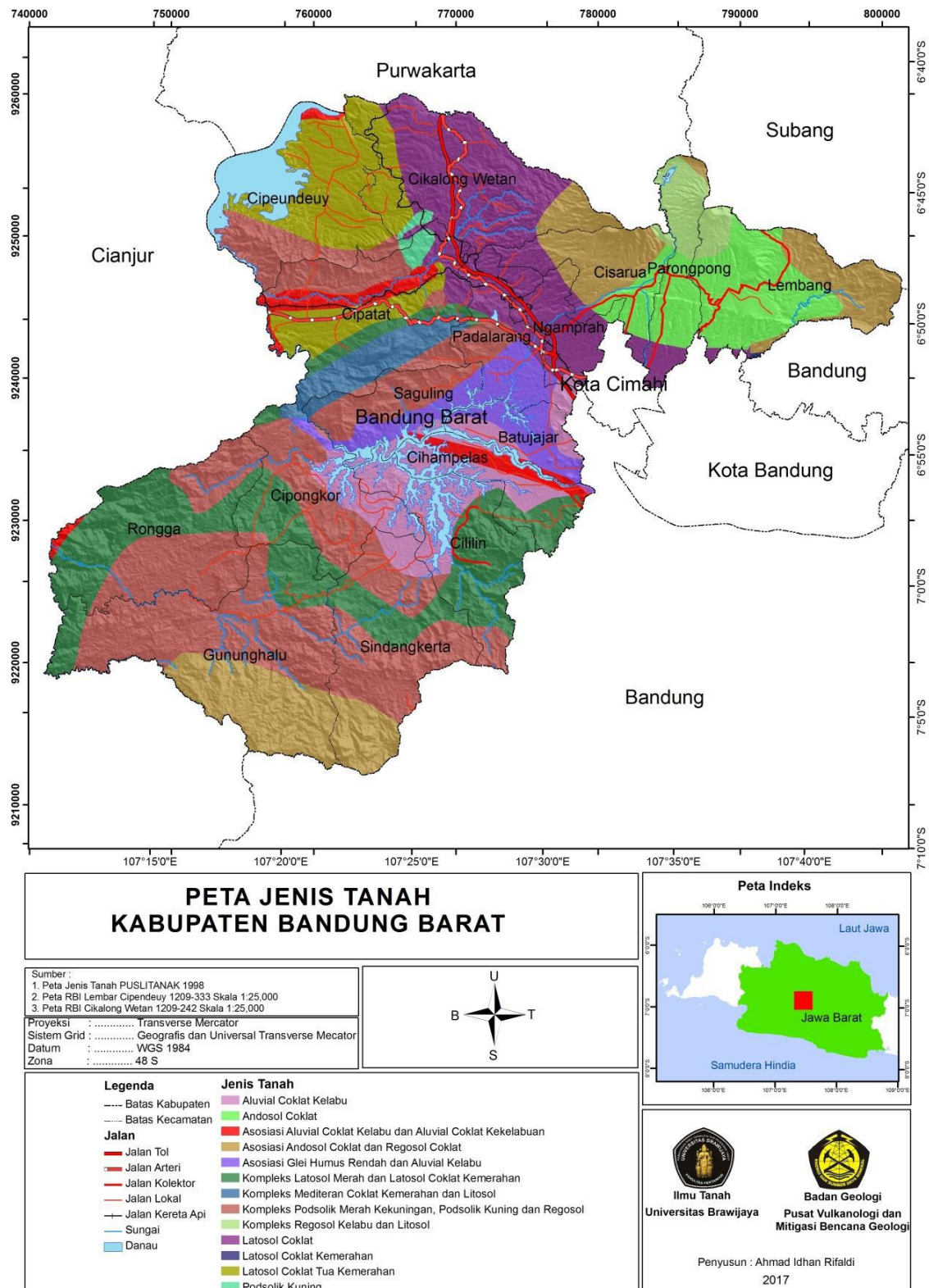
Tabel 13 Jenis Pendekatan Arsitektur Kontekstual

No	Jenis Tanah	Luasan (ha)	Persentase (%)
1.	Asosiasi Aluvial Coklat Kelabu dan Aluvial Coklat Kekelabuan, Asosiasi Glei Humus Rendah dan Aluvial Kelabu, Aluvial Coklat Kelabu	19.383,95	14,88
2.	Latosol Coklat Tua Kemerahan, Latosol Coklat, Kompleks Latosol Merah dan Latosol Coklat Kemerahan, Latosol Coklat Kemerahan	46.568,16	35,76
3.	Kompleks Regosol Kelabu dan Litosol, Kompleks Mediteran Coklat Kemerahan dan Litosol	5.667,45	4,35
4.	Andosol Coklat, Podsolik Kuning	9.488,83	7,29
5.	Kompleks Podsolik Merah Kekuningan, Podsolik Kuning dan Regosol, Asosiasi Andosol Coklat dan Regosol	49.133,51	37,72
Jumlah		130.241.90	100

Sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017

Jenis tanah di Kabupaten Bandung Barat didominasi oleh kompleks podsolik merah kekuningan, podsolik kuning, dan regosol yaitu seluas 49.133,51 ha (37,72%). Tanah jenis ini merupakan bagian dari tanah ultisol. Menurut USDA (*United States Departement of Agriculture*), ultisol adalah tanah yang sudah mengalami pencucian ketika iklim tropis dan sub tropis (Antonius, 2022; Witman, 2021).

Gambar 34. Peta Jenis Tanah Kabupaten Bandung Barat



(sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017)

3.1.4 Tinjauan Kondisi Non Fisik Kabupaten Bandung Barat

A. Penduduk Kabupaten Bandung Barat

Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2022 diperbarui tahun 2023, jumlah penduduk Kabupaten Bandung Barat mencapai 1.846.969 jiwa. Tingkat dari jumlah di tahun sebelumnya tahun 2021 dengan jumlah 1.814.226 jiwa. Tingkat kepadatan penduduk per km² pada tahun 2023 di Kabupaten Bandung Barat mencapai 1.400/km².

B. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bandung Barat

Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bandung Barat tercatat mencapai 5,34% pada tahun 2023, meningkat dari sebelumnya yang berada di angka 3,46%. Data tersebut menunjukkan adanya perbaikan yang signifikan dalam aktivitas ekonomi di daerah Kabupaten Bandung Barat. Sektor pariwisata menjadi salah satu penyumbang terbesar terhadap PAD Kabupaten Bandung Barat. Pada tahun 2023, pajak dari sektor pariwisata, termasuk pajak hotel dan restoran, memberikan kontribusi yang signifikan, dengan total pajak hotel menyumbang lebih dari Rp 25 miliar dan pajak restoran mencapai sekitar Rp 56 miliar. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2023 dipengaruhi oleh perkembangan sektor pariwisata dan upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan infrastruktur serta menciptakan lapangan kerja baru.

3.1.5 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat

A. Kebijakan Pengembangan Wilayah

Penggunaan lahan merupakan suatu metode pemanfaatan ruang di suatu wilayah yang akan digunakan berdasarkan potensi dan sumber daya alam yang tersedia. Penggunaan lahan di suatu wilayah terbagi menjadi dua menurut fungsi dan jenisnya.

Berdasarkan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, penggunaan lahan menurut fungsinya dapat dibagi menjadi 2 kawasan, yaitu:

1. Kawasan Terbangun :
 - Perumahan dan perkampungan
 - Jasa perdagangan
 - Jalan
 - Industry
2. Kawasan Non Terbangun :
 - Sawah teknis dan sawah non teknis
 - Tegalan atau lading
 - Kebun
 - Hutan
 - Penggunaan tanah khusus
 - Dan lainnya; Sungai, jalan

Kebijakan pengembangan wilayah diwujudkan melalui pembagian 4 (empat) Wilayah Pengembangan (WP), yaitu :

- 1) WP Padalarang meliputi Kecamatan padalarang, Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Champelas, Kecamatan Batujajar dan Kecamatan Cipatat,
- 2) WP Lembang meliputi Kecamatan Lembang, Kecamatan Cisarua dan Kecamatan Parongpong.
- 3) WP Cikalongwetan meliputi Kecamatan Cikalongwetan dan Kecamatan Cipeundeuy.
- 4) WP Cilin meliputi Kecamatan Clin, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Gununghalu, dan Kecamatan Rongga.

Strategi pengembangan wilayah dilakukan dengan :

- a. Mendorong pengembangan di WP Padalarang bagian tengah dan selatan, meliputi :
 1. Memenuhi kebutuhan pelayanan umum perkotaan yang berdaya saing dan ramah lingkungan;

2. Mendorong kegiatan ekonomi berbasis pertanian, pariwisata, industri, dan perdagangan/jasa;
 3. Memprioritaskan pengembangan jaringan prasarana wilayah;
 4. Menjamin ketersediaan serta kualitas sarana dan prasarana perumahan dan permukiman yang memadai; dan
 5. Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar kabupaten/kota perbatasan dalam mewujudkan kesetaraan peran dan fungsi di KSN Cekungan Bandung.
- b. Mengendalikan pengembangan di WP Lembang dan sebagian WP Padalarang bagian Utara, meliputi :
1. Memenuhi kebutuhan pelayanan umum perkotaan dan perdesaan yang berdaya saing dan ramah lingkungan;
 2. Membatasi kegiatan perkotaan yang membutuhkan lahan luas dan potensial menyebabkan alih fungsi kawasan lindung dan lahan pertanian beririgasi teknis;
 3. Menerapkan kebijakan yang ketat untuk kegiatan perkotaan yang menarik arus migrasi masuk tinggi;
 4. Mengembangkan system transportasi masal'
 5. Meningkatkan koordianasi dan Kerjasama antar kabupaten/kota perbatasan dalam mewujudkan kesetaraan peran dan fungsi di KSN Cekungan Bandung dan KSP Bandung Utara; dan
 6. Mengembangkan mekanisme kerjasama dengan kabupaten/kota yang berbatasan dalam pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan pemanfaatan sumber daya alam.
- c. Mendorong pengembangan di WP Cikalongwetan meliputi :
1. Memprioritaskan investasi agroindustri, asia afrika village, pusat pemerintahan, rekreasi, gedung pertemuan, rumah sakit internasional, pusat perdagangan daging, museum perhubungan, pengembangan kampus hijau ITB untuk mengembangkan kawasan sesuai RTRW KBB.
 2. Mendorong kegiatan ekonomi berbasis pertanian, pariwisata, industry dan perdaganan/jasa;

3. Memprioritaskan pengembangan jaringan prasarana wilayah;
 4. Menjamin ketersediaan serta kualitas sarana dan prasarana perumahan dan permukiman yang memadai; dan
 5. Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar kabupaten/kota perbatasan dalam mewujudkan keterpaduan peran dan fungsi KSP Padalarang, Cikalongwetan, dan Purwakarta.
- d. Membatasi pengembangan di WP Cililin bagian selatan meliputi :
1. Memepertahankan dan menjaga kelstarian kawasan lindung yang telah ditetapkan;
 2. Meningkatkan produktifitas lahan dan aktifitas budidaya secara optimal dengan memperhatikan fungsi lindung yang telah ditetapkan;
 3. Meningkatkan akses menuju dan keluar antar wilayah pengembangan
 4. Meningkatkan sarana dan prasaran perumahan dan permukiman terutama diwilayah perbatasan;
 5. Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar kabupaten dalam mewujudkan kesertaran dan fungsi WP; dan
 6. Mengembangkan mekanisme kerjasama antar kabupaten yang berbatasan dalam pengelolaan kawasan lindung berbasis DAS dan penyediaan jaringan prasarana wilayah

Tabel 14 Wilayah Pengembangan Kabupaten Bandung Barat

Pusat WP	Wilayah Pengembangan	Pusat Pengembangan	Wilayah Pelayanan	Fungsi Utama Kawasan
Ngamprah	WP Padalarang	Padalarang	• Cihampelas • Batujajar • Cipatat	• Pemerintah
				• Konservasi
				• Pertanian
				• Pariwisata
				• Perumahan dan pemukiman
				• Industry
				• Perdagangan dan jasa
	WP Lembang	Lembang	• Parongrong • Cisarua	• Perumahan dan pemukiman
				• Pertanian
				• Pariwisata
	WP Cikalong Wetan	Cikalongwetan	• Cipeundeuy	• Konservasi
				• Perumahan dan pemukiman

				• Pertanian • Pariwisata • Perkebunan • Konservasi • Industri
	WP Cililin	Cililin	• Cipongkor • Rongga • Gununghalu • Sindangkerta	• Pertanianprumahan dan pemukiman • Lindung • Perkebunan • Pariwisata

(Sumber : RTRW Kab. Bandung Barat Tahun 2009-2029)

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pariwisata disusun dengan memperhatikan:

- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi:
 1. diizinkan pengembangan aktivitas komersial sesuai dengan skala daya tarik pariwisatanya; dan
 2. perlindungan terhadap situs peninggalan kebudayaan masa lampau.
- b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi:
 1. diizinkan secara terbatas pengembangan aktivitas perumahan dan permukiman dengan syarat di luar zona utama pariwisata dan tidak mengganggu bentang alam daya tarik pariwisata;
 2. pemanfaatan potensi alam dan budaya masyarakat sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan; dan
 3. pembatasan pendirian bangunan hanya untuk menunjang kegiatan pariwisata.
- c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan berupa pengembangan aktivitas komersial yang menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

B. Penentuan KDB

Menurut peraturan Gubernur Jawa Barat nomor 21 tahun 2009 tentang petunjuk pelaksanaan peraturan daerah Provinsi Jawa Barat nomor 1 tahun 2008, ketentuan penetapan KDB maksimal di daerah Lembang untuk bangunan yang diperuntukkan Perhotelan, perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, dengan KDB kawasan maksimal 30%. Perhitungan luas bangunan ditentukan sebagai berikut:

1. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.

2. Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m dihitung 100%.
3. Luas lantai beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan
4. Overstek atap yang lebih 1,50 m maka luas mendatar kelebihanannya dianggap sebagai lantai denah.
5. Teras tidak beratap yang mempunyai dinding tidak lebih dari 1.20 m di atas lantai teras, tidak diperhitungkan.
6. Untuk perhitungan luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah dengan batasan Koefisien Tapak Besmen yang telah ditetapkan.
7. Luas ruang bawah tanah (besmen) yang melewati batas-batas area perencanaan atau berada di bawah prasarana kota atau di bawah ruang terbuka publik ditentukan lebih lanjut dengan surat keputusan bupati
8. Luas lantai bangunan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KDB asal tidak melebihi dari 50% KDB yang telah ditetapkan. Jika melebihi, maka diperhitungkan 50% terhadap KDB.
9. Peningkatan intensitas ruang untuk sebuah area perencanaan harus melalui surat keputusan bupati

C. Penentuan KLB

- Rumus Perhitungan KLB adalah sebagai berikut :

$$KLB = \frac{JLB}{LK}$$

Keterangan :

KLB = Koefisien Lantai Bangunan

JLB = Luas Lantai Bangunan

LK = Luas Kavling/Petak/Persil

- Perhitungan ketinggian sebuah bangunan ditentukan sebagai berikut:
 1. Ketinggian bangunan dalam petunjuk operasional ini adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.
 2. Tinggi bangunan adalah jarak dari lantai dasar sampai dengan puncak atap bangunan yang dinyatakan dalam meter
 3. Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi dan bentuk arsitektural bangunannya.
 4. Jarak vertikal lantai bangunan ke lantai berikutnya maksimal 5m disesuaikan dengan fungsi bangunannya (kecuali bangunan ibadah, industri, gedung olah raga, bangunan monumental, dan bangunan gedung serba guna)
 5. Lantai meanin dihitung dalam ketentuan intensitas ruang.
 6. Penggunaan rongga atap diperhitungkan dalam ketentuan intensitas ruang.
 7. Penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan harus mendapatkan persetujuan bupati.

3.1.6 Tata Guna Lahan Kabupaten Bandung Barat

Jenis tata guna lahan erat kaitannya dengan peristiwa tanah longsor. Tata guna lahan yang salah pada daerah yang memiliki tingkat kemiringan lereng yang curam hingga sangat curam dapat mengakibatkan peristiwa tanah longsor. Seiring bertambahnya jumlah penduduk sehingga bertambah pula kebutuhan hidup manusia akan tempat tinggal dan lahan untuk pertanian mengakibatkan alih guna lahan saat ini sering terjadi. Lahan yang semula berupa hutan atau perkebunan dengan jenis tanaman berkayu besar pada daerah lereng, saat ini banyak dijumpai alih guna lahan menjadi pemukiman dan lahan pertanian tanaman semusim yang justru memicu terjadinya peristiwa tanah longsor.

Kabupaten Bandung Barat memiliki tata guna lahan yang beragam. Wilayah dengan tataguna lahan tersebut dibagi menjadi lima kriteria tataguna lahan yaitu hutan rimba, perkebunan, sawah, pemukiman, danau, dan tegalan.

- Hutan

Hutan yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 35.122,54 ha atau 27,00% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan hutan di daerah ini terletak di bagian selatan yaitu di Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Gununghalu dan Kecamatan Rongga, pada wilayah barat terletak di Kecamatan Saguling, Kecamatan Cipatat, dan sedikit di bagian utara yaitu di Kecamatan Cipeundeuy dan Kecamatan Lembang.

- Perkebunan

Perkebunan yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 5.017,94 ha atau 3,84% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan perkebunan di daerah ini terletak di bagian selatan yaitu di Kecamatan Gununghalu, dan di bagian utara yaitu di Kecamatan Parongpong, Kecamatan Cisarua, dan Kecamatan Cikalong Wetan.

- Sawah

Sawah yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 39.330,88 ha atau 30,20% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan sawah di daerah ini terletak di Kecamatan Rongga, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Cililin, Kecamatan Cihampelas, Kecamatan Batujajar Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Parongpong, Kecamatan Cisarua, dan Kecamatan Cikalong Wetan.

- Pemukiman

Pemukiman yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 10.283,14 ha atau 7,90% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan sawah di daerah ini terletak di seluruh kecamatan di Kabupaten Bandung Barat

yaitu di Kecamatan Padalarang, Kecamatan Cikalongwetan, Kecamatan Cililin, Kecamatan Parongpong, Kecamatan Cipatat, Kecamatan Cisarua, Kecamatan Batujajar, Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Cipeundeuy, Kecamatan Lembang, Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Cihampelas, Kecamatan Saguling dan Kecamatan Rongga.

- Danau

Danau yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 6.246,05 ha atau 4,80% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan danau di daerah ini terletak di Kecamatan Saguling, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Cililin, Kecamatan Cihampelas, Kecamatan Batujajar, dan Kecamatan Cipeundeuy.

- Tegalan

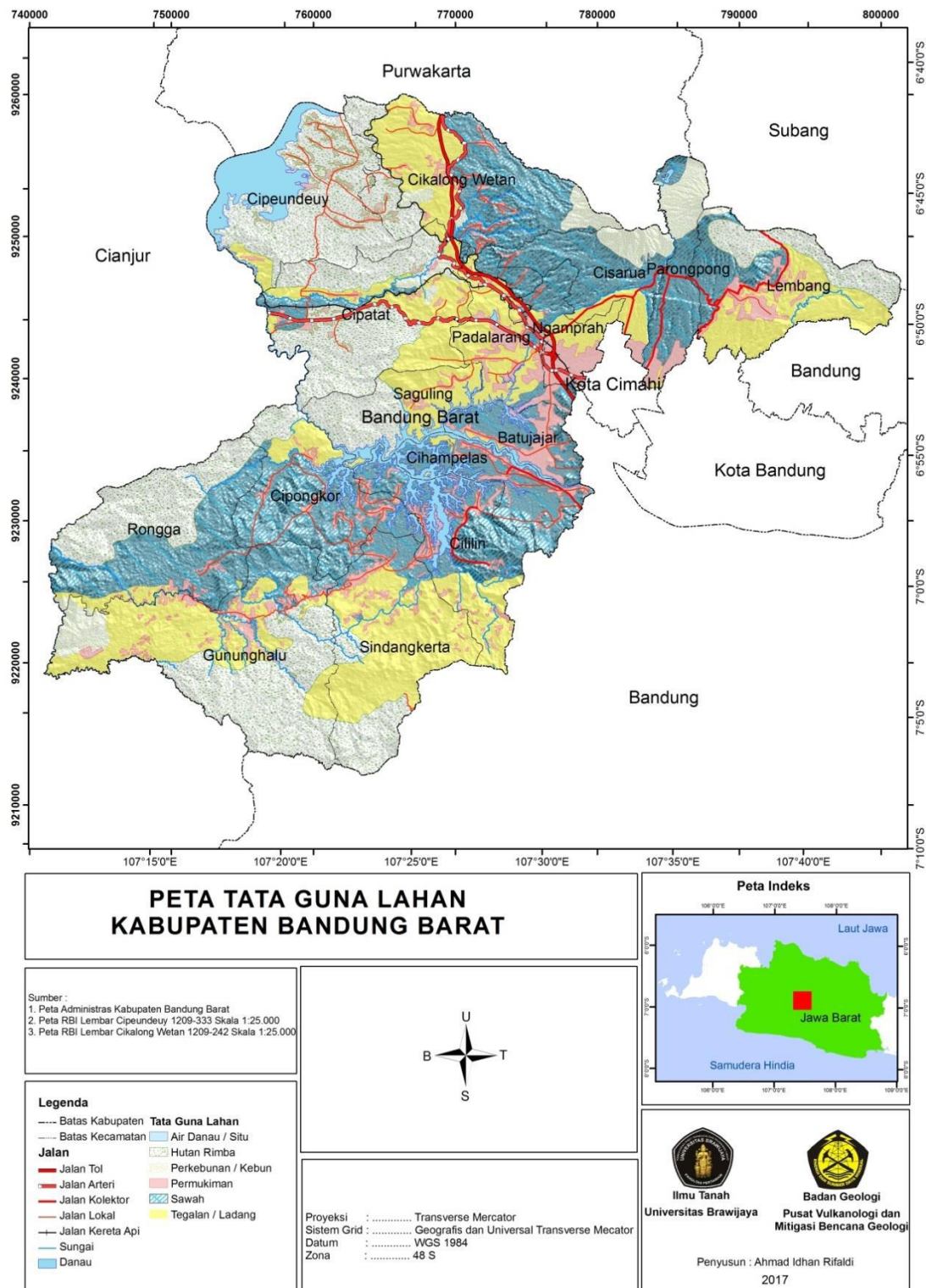
Tegalan yang terdapat di Kabupaten Bandung Barat seluas 34.241,35 ha atau 26,29% dari luas wilayah Kabupaten Bandung Barat. Kawasan dengan tata guna lahan tegalan di daerah ini terletak di Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Cililin, Kecamatan Rongga, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Saguling, Kecamatan Cipatat, Kecamatan Padalarang, Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Cikalong Wetan, dan Kecamatan Lembang.

Tabel 15 Tata Guna Lahan Kabupaten Bandung Barat

No	Tata Guna Lahan Kabupaten Bnadung Barat	Luas (ha)	Persentase (%)
1.	Hutan Rimba	35.122,54	27,00
2.	Perkebunan	5.017,94	3,83
3.	Sawah / Pemukiman / danau	55.860,07	42,88
4.	Tegalan	34.241,35	26,29
Jumlah		130.241.90	100

(sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017)

Gambar 35. Peta Tata Guna Lahan Kabupaten Bandung Barat



(sumber : Ahmad Idhan Rifaldi, 2017)

3.1.7 Tinjauan Pariwisata Kabupaten Bandung Barat

Indonesia memiliki banyak potensi pariwisata alam berupa gunung, laut, maupun pantai. Hal ini pula yang menjadi daya tarik turis untuk menjadikan Indonesia sebagai destinasi wisata alam pilihan ketika berlibur. Jawa Barat merupakan salah satu provinsi yang banyak diminati oleh wisatawan nusantara maupun mancanegara .

Selain terkenal karena kebudayaan lokal dan ragam kuliner khasnya, Jawa Barat juga dikenal karena udaranya yang sejuk terlebih di beberapa bagian yang masih terjaga alamnya, potensi alam yang masih terjaga menjadi daya tarik bagi Jawa Barat untuk menarik para wisatawan.

Tabel 16 Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Kabupaten Bandung Barat, 2018-2023

Tahun	Target	Realisasi	Wisatawan Mancanegara	Wisatawan Nusantara
2018	-	6,394,677	35,948	6,358,729
2019	6,531,026	6,358,729	144,372	6,189,517
2020	2,627,412	4,088,811	24,685	4,064,126
2021	4,000,000	4,497,692	-	497,692
2022	4,250,000	5,045,679	21,873	5,023,806
2023	4,500,000	3,928,126	3,996	3,924,130

(Sumber : Kabupaten Bandung dalam Angka 2024)

Menurut data BPS tahun 2021, sebanyak 363.463 wisatawan menginap di akomodasi yang tersedia di Kabupaten Bandung Barat selama setahun. Akomodasi penginapan yang tersedia di Kabupaten Bandung Barat tahun 2021 sebanyak 98 akomodasi yang terdiri dari hotel bintang dan hotel non bintang (Tabel 5). Dalam penilaian daya dukung, jumlah tempat tidur yang tersedia menjadi salah satu hal penting untuk ditinjau. Tempat tidur yang tersedia di Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2021 adalah 2.113 tempat tidur untuk hotel bintang dan 2.418 tempat tidur untuk hotel non bintang (Tabel 5). Tingkat okupansi hotel di Kabupaten Bandung Barat pada hari biasa rata rata sebesar 20% sedangkan mendekati liburan natal dan tahun baru bisa mencapai lebih dari 77% bahkan sebagian akomodasi sudah penuh

(Oot, 2022 dalam Hidayat, 2022). Rata - rata lama menginap wisatawan di Jawa Barat adalah 1,52 hari (BPS Nasional, 2023).

Tabel 17 Jumlah Akomodasi Hotel di Kabupaten Bandung Barat, 2021 - 2023

Jumlah Akomodasi Hotel di Kabupaten Bandung Barat, 2021 — 2023									
Kabupaten	Hotel			Kamar			Tempat Tidur		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Bandung Barat	98	94	94	2,750	2,758	2,629	4,531	4,569	4,142

(Sumber : BPS Kabupaten Bandung Barat, 2024)

3.2 Tinjauan Umum Cisarua, Kabupaten Bandung Barat

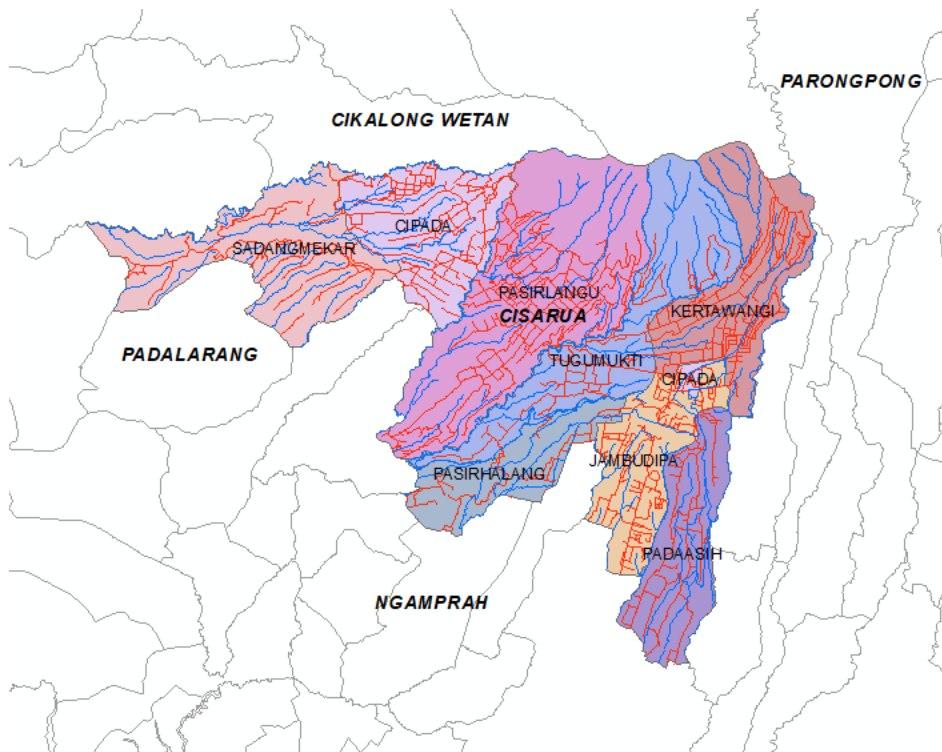
3.2.1 Kondisi Geografis Kecamatan Cisarua

Kecamatan Cisarua merupakan salah satu kecamatan yang berada di kawasan Bandung Utara, dengan keadaan topografi berbukit-bukit, dengan ketinggian antara 750 – 1350 m di atas permukaan laut dan suhu antara 170C – 240C. Kecamatan Cisarua berjarak sekitar 10 Kilometer dari ibu kota kabupaten Bandung Barat ke arah timur laut. Pusat pemerintahannya berada di Desa Jambudipa.

Memiliki letak astronomis 06°46'15.6"- 06°51' 25.2" LS dan 107°28'1.2"- 107°34'58.8" BT dan letak geografis bagian Utara berbatasan dengan Kecamatan Cikalongwetan. Batas-batas wilayah Kecamatan Cisarua adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kab. Purwakarta
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Padalarang dan Kota Cimahi
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kab. Padalarang
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kec. Parongpong

Gambar 36. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat



(Sumber : BPS Kabupaten Bandung Barat, 2024)

Kecamatan Cisarua merupakan salah satu dari 16 kecamatan yang berada di Kabupaten Bandung Barat. Kecamatan Cisarua memiliki luas wilayah 55.11 km², terdiri dari 8 desa, 25 dusun, 95 RW dan 375 RT. Desa yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Cisarua yaitu:

1. Desa Jambudipa
2. Desa Kertawangi
3. Desa Padaasih
4. Desa Pasirhalang
5. Desa Pasirlangu
6. Desa Cipada
7. Desa Tugumukti
8. Desa Sindangmekar

Andini (2013) mengemukakan bahwa wilayah Kabupaten Bandung Barat merupakan daerah yang sangat cocok untuk tanaman pangan lahan basah dan

tanaman lahan kering. Lahan yang sesuai untuk tanaman pangan lahan basah salah satunya terdapat di Kecamatan Cisarua. Secara geologis Kabupaten Bandung Barat merupakan wilayah yang berpotensi terjadi gempa tektonik. Wilayah yang berpotensi mengalami gempa tektonik adalah sesar lembang. Kecamatan Cisarua merupakan salah satu kecamatan yang berpotensi mengalami gempa tektonik tersebut karena wilayahnya dilalui oleh jalur sesar.

Akses jalan untuk menuju ke kecamatan cisarua dapat melewati jalan kolonel masturi dan menuju desa jambudipa yang merupakan ibukota kecamatan cisarua. Sedangkan akses jalan untuk menuju ke desa yang lainnya yang berada di kecamatan cisarua dapat menggunakan akses jalan lokal penghubung antar desa. Adapun jarak dari tiap desa menuju ke ibukota kecamatan adalah sebagai berikut.

Tabel 18 Jarak dari Desa Ke Kecamatan Cisarua

No	Desa	Ibukota Kecamatan	Jarak (Km)
1.	Pasirhalang	Jambudipa	3
2.	Jambudipa		0
3.	Padaasih		4
4.	Kertawangi		3
5.	Tugumukti		4
6.	Pasirlangu		8
7.	Cipada		11
8.	Sadangmekar		15

(Sumber : BPS Kabupaten Bandung Barat)

3.2.2 Tinjauan Pariwisata di Kecamatan Cisarua

Salah satu kawasan yang berkembang pesat dalam pengembangan pariwisata adalah kawasan Cisarua Kabupaten Bandung Barat, hal ini ditandai dengan banyaknya jumlah kunjungan wisatawan domestik maupun mancanegara. Kawasan ini terdiri dari beberapa desa, berdasarkan sumber BPS Kabupaten Bandung Barat (2016) terdiri dari: Desa Pasirhalang (2,92 km²); Jambudipa (1,45km²); Padaasih (7,62 km²); Kertawangi (10,51 km²); Tugumukti (8,33 km²); Pasirlangu (10,07 km²); Cipada (8,89 km²), dan; Desa Sidangmekar (5,31 km²). Secara keseluruhan luasnya 55 km².

Berdasarkan penjelasan tersebut, desa terluas adalah Kertawangi. Desa Kertawangi dapat juga disebut sebagai kawasan tujuan wisata, hal tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam Undang-Undang Kepariwisata Nomor 10 tahun 2009 di mana disebutkan bahwa, “segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan.”

Dalam kawasan wisata yang ada di Desa Kertawangi di antaranya terdapat air terjun dalam bahasa sunda disebut “*curug*.” Air terjun yang ada yaitu Curug Layung dan Curug Cimahi yang kini diubah menjadi Curug Pelangi. Selain Air terjun, yang tak kalah menariknya yaitu Dusun Bambu suatu kawasan dengan danaunya yang indah, lalu terdapat pula *Natutal Hill* penginapan yang berkonsep menyatu dengan alam dan sekaligus tempat *outbond*, dan satu lagi, yaitu destinasi baru yang ada di Desa Kertawangi yaitu *Grace Rose Farm* yaitu berupa taman bunga.

A. Kunjungan wisatawan di Kecamatan Cisarua

Tabel 19 Jumlah Kunjungan Wisatawan Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat

Jenis Wisatawan	Tahun	
	2020	2021
Wisatawan Mancanegara	93.724	-
Wisatawan Domestik	3.440.529	2.202.146
Jumlah	3.534.253	2.202.146

(Sumber : Badan Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Barat, 2022)

B. Akomodasi di Kecamatan Cisarua

Di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, terdapat 38 akomodasi yang terdiri dari berbagai jenis penginapan. Ini termasuk hotel, vila, dan guest house yang menawarkan fasilitas untuk wisatawan yang berkunjung ke daerah tersebut, namun hanya 7 akomodasi yang tercatat pada data (Kecamatan Cisarua dalam angka 2022)

Tabel 20 Jumlah Akomodasi Hotel di Kec. Cisarua Kabupaten Bandung Barat, 2021

Kelurahan	Hotel	penginapan
Pasirhalang	-	2
Jambudipa	-	3
Padaasih	-	2
Kertawangi	-	-
Tugumukti	-	-
Pasirlangu	-	-
Cipada	-	-
Sadangmekar	-	-
Jumlah	-	7

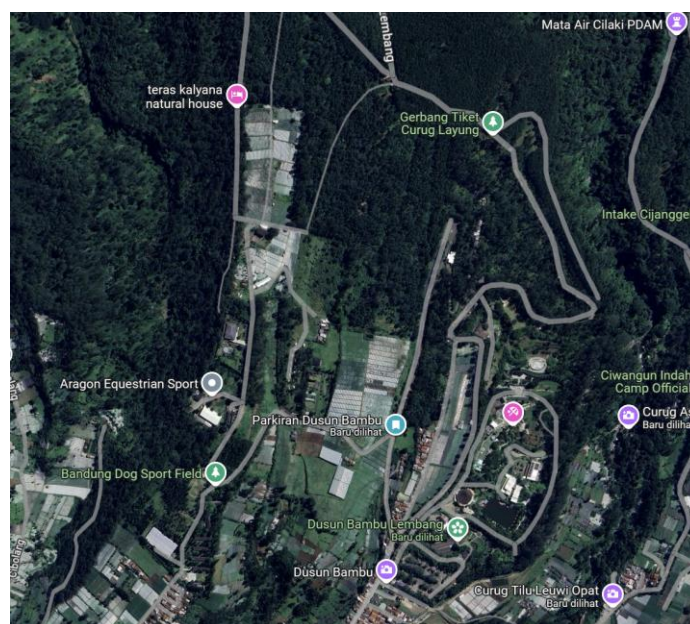
(Sumber : Kecamatan Cisarua dalam Angka 2022)

3.3 Tinjauan Umum Lokasi Tapak

3.3.1 Gambaran Umum Tapak

Lokasi Tapak merupakan lahan kosong dengan kondisi tapak berkontur. Letaknya berada di Jalan Kolonel Masturi KM 11, Kertawangi, Kec. Cisarua, Kabupaten Bandung Barat. Letaknya di kaki Gunung Burangrang, berbatasan dengan hutan di sebelah utara, Dusun Bambu di sebelah barat, Perkebunan di sebelah selatan dan timur tapak.

Gambar 37. Lokasi Tapak



(Sumber : Google Maps)