

IDENTIFIKASI ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN RAWAN BENCANA BANJIR DI KABUPATEN BANDUNG (STUDI KASUS: KECAMATAN RANCAEKEK DAN KECAMATAN CICALENGKA)

Aprilana¹, Muhammad Fiqri Ar Rasyid²

1. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung
2. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: aprilana1958@gmail.com ; figrirasyid014@gmail.com

ABSTRAK

Kecamatan Cicalengka dan Kecamatan Rancaekek dialiri oleh salah satu sungai yaitu Sungai Citarik. Bila curah hujan tinggi, di daerah-daerah tertentu akan terjadi banjir. Banjir menyebabkan perubahan harga tanah yang bisa menyebabkan berubahnya zona nilai tanah di Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Cicalengka. Oleh karena itu dalam penelitian ini akan dikaji mengenai korelasi antara zona nilai tanah dengan kawasan rawan bencana banjir. Untuk mengetahui korelasi tersebut, dilakukan proses overlay antara Peta Zona Nilai Tanah, Peta Kawasan Rawan Bencana Banjir, dan Peta Administrasi Kecamatan Rancaekek dan Cicalengka. Berdasarkan analisis dari hasil penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa korelasi zona nilai tanah dengan kawasan rawan bencana banjir pada Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Rancaekek yaitu tidak berkorelasi dikarenakan hasil dari analisis Pearson menghasilkan nilai signifikan sebesar > 0.05 yang dimana nilai tersebut menunjukkan tidak ada korelasi antara luas zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir dengan rata – rata nilai interval zona nilai tanah.

Kata kunci: Zona Nilai Tanah, Daerah Rawan Banjir, *Overlay*, Kabupaten Bandung.

ABSTRACT

Cicalengka and Rancaekek sub-districts are fed by one of the rivers, namely the Citarik River. If the rainfall is high, in certain areas there will be flooding. Floods cause changes in land prices which can cause changes in land value zones in Rancaekek District and Cicalengka District. Therefore, in this study, the correlation between land value zones and flood-prone area will be studied. To find out the correlation, an overlay process was carried out between the Land Value Zone Map, the Flood Hazard Area Map, and the Rancaekek and Cicalengka District Administration Maps. Based on the analysis of the results of this study, it can be concluded that the correlation between land value zones and flood-prone areas in Rancaekek District and Rancaekek District is not correlated because the results of Pearson's analysis produce a significant value of > 0.05 which shows no correlation between area land value zones in flood-prone areas with the average interval value of the land value zone.

Keywords: Land Value Zone, Flood Prone Areas, Overlays, Kabupaten Bandung.

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Bandung adalah Daerah Tingkat II bagian dari Provinsi Jawa Barat yang terletak pada suatu dataran tinggi diantara $6^{\circ}41'$ - $7^{\circ}19'$ Lintang Selatan dan diantara $107^{\circ}22'$ - $108^{\circ}50'$ Bujur Timur. Luas wilayah keseluruhan Kabupaten Bandung 176.238,67

Ha, sebagian besar wilayah Bandung berada diantara bukit-bukit dan gunung-gunung yang mengelilingi Kabupaten Bandung. Saat ini wilayah Kabupaten Bandung mempunyai 7 wilayah, yaitu terdiri dari 30 kecamatan, diantaranya Cileunyi, Cimenyan, Cilengkrang, Bojongsoang, Margahayu, Margaasih, Katapang, Dayeuh kolot Banjaran, Pameungpeuk, Pangalengan, Arjasari, Cimaung, Cicalengka, Cikancung, Rancaekek, Nagrek Ciparay, Pacet, Kertasari, Bale Endah, Majalaya, Paseh, Ibum, Solokan Jeruk, Soreang, Pasir Jambu Ciwidey , Rancabali dan Cangkuang.

Kecamatan Cicalengka dan Kecamatan Rancaekek dialiri oleh salah satu Sungai yaitu sungai citarik, keberadaan sungai ini berguna bagi sektor pertanian dan bila curah hujan tinggi, di daerah-daerah tertentu akan terjadi banjir. Dikutip dari DetikJabar bencana banjir di Kecamatan Rancaekek terjadi pada 13 Maret 2022, bencana banjir tersebut terjadi di kawasan Rancaekek Kulon, Kabupaten Bandung. Pada bencana banjir tersebut mengakibatkan satu orang meninggal dunia akibat terseret arus, bencana banjir juga terjadi di Kecamatan Cicalengka. Dikutip dari TribunJabar.id bencana banjir di Kecamatan Cicalengka terjadi pada 12 Januari 2021, bencana ini disebabkan karena Sungai Citarik meluap. Undang-undang RI Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana menyebutkan bahwa banjir adalah peristiwa atau keadaan dimana terendamnya suatu daerah atau daratan karena volume air yang meningkat (Ramadhanis, 2017). Banjir merupakan fenomena alam yang biasa terjadi di suatu kawasan yang banyak dialiri oleh aliran sungai. Banjir pada hakikatnya hanyalah salah satu output dari pengelolaan DAS yang tidak tepat. Banjir bisa disebabkan oleh beberapa hal yaitu curah hujan, karakteristik DAS, penyempitan saluran drainase dan perubahan penggunaan lahan (Simajuntak, 2014). Banjir menyebabkan lumpuhnya ekonomi, korban jiwa, masalah Kesehatan dan juga perubahan nilai tanah dari tahun ke tahun.

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu yang secara langsung (Sutawijaya, 2004). Nilai tanah dibedakan antara tanah yang diusahakan (improved land) dan tanah yang tidak diusahakan (unimproved land). Nilai tanah yang tidak diusahakan adalah harga tanah tanpa bangunan diatasnya. Sedang nilai tanah yang diusahakan adalah harga tanah ditambah dengan harga bangunan yang terdapat diatasnya (Ernawati, 2005). Nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan dan Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut (Sutawijaya, 2004).

Oleh karena itu dilakukan analisis zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir pada daerah Kecamatan Cicalengka dan Kecamatan Rancaekek menggunakan sistem informasi geografis. Sistem informasi geografis adalah sistem informasi khusus yang mengelola data yang memiliki informasi spasial. Sistem informasi geografis ini bisa digunakan dalam melakukan analisis zona nilai tanah terhadap daerah rawan banjir dengan menggunakan metode overlay/tumpang. Pada penelitian ini akan dikaji mengenai identifikasi zona nilai tanah pada kawasan rawan banjir di Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Cicalengka.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Data Penelitian

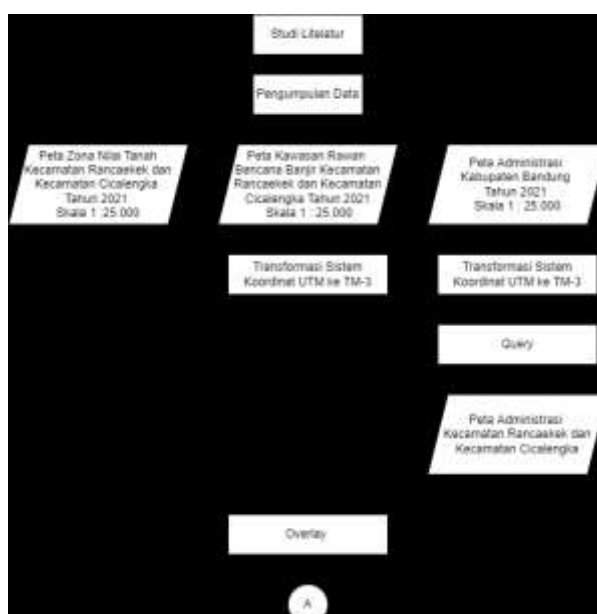
Penelitian ini menggunakan beberapa data yang diperoleh dari beberapa instansi. Berikut data penelitian yang digunakan dalam penelitian mengenai identifikasi zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir di kabupaten bandung dapat dilihat pada Tabel 1

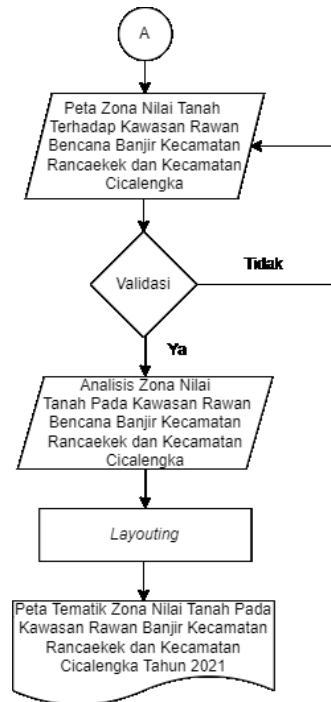
Tabel 1. Data Penelitian

No	Jenis Data	Format	Sumber	Tahun
1.	Peta Administrasi Kabupaten Bandung Skala 1 : 25.000	SHP (<i>shapefile</i>)	BIG	2021
2.	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Cicalengka Skala 1 : 25.000	SHP (<i>shapefile</i>)	BPN	2021
3.	Peta Kawasan Rawan Bencana Banjir Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Cicalengka Skala 1 : 25.000	SHP (<i>shapefile</i>)	Resdi Sugianto	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 1



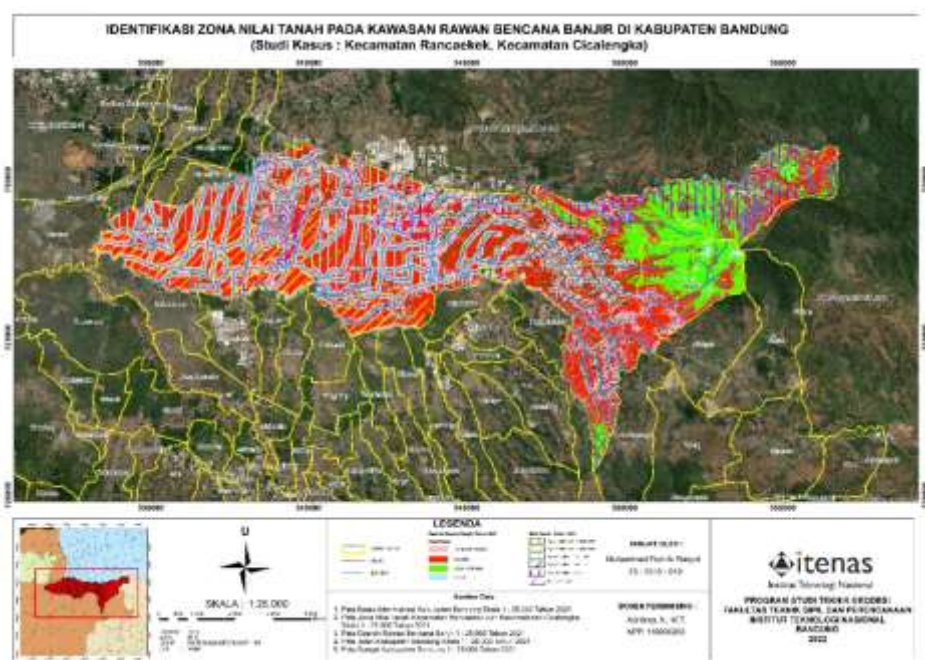


Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan data dari berbagai instansi terkait. Data yang dikumpulkan pada penelitian ini berupa data spasial yang berkaitan dengan penelitian seperti peta batas administrasi, peta zona nilai tanah, dan peta kawasan rawan bencana banjir. Data tersebut diolah untuk menjadi Peta Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Banjir

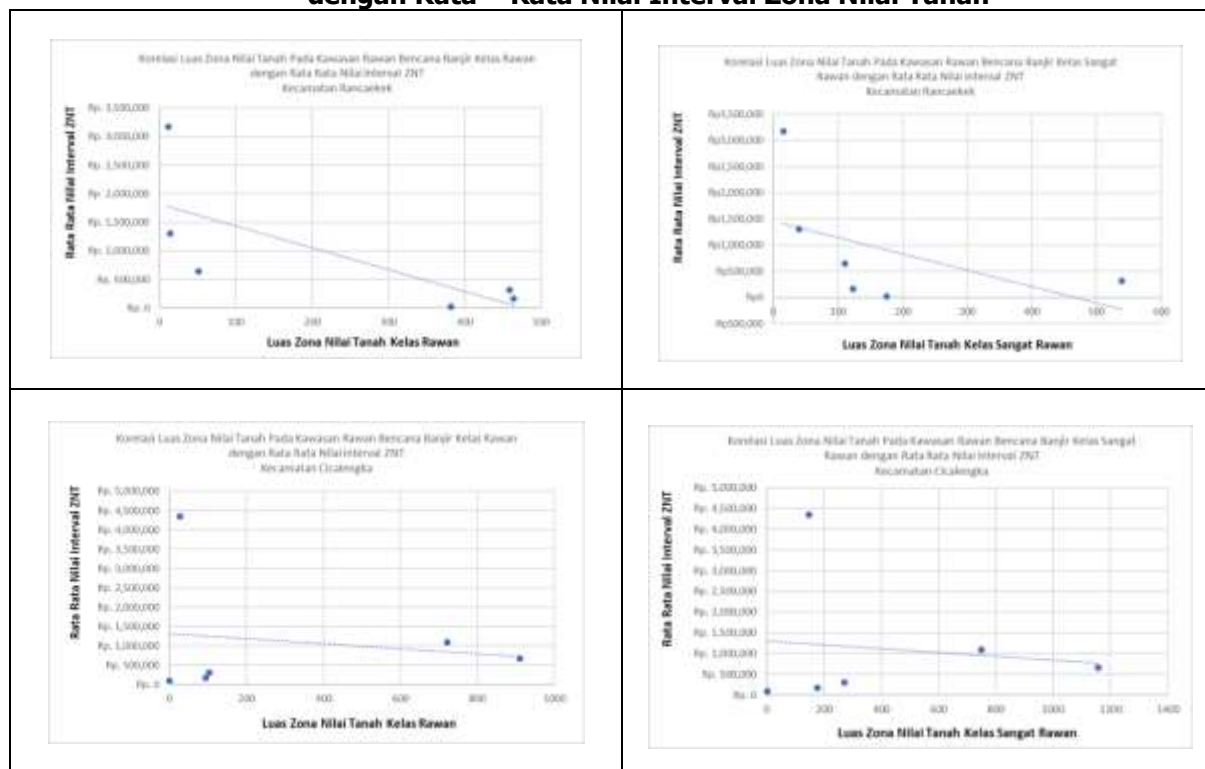
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari penelitian zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir Di Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Cicalengka dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah Pada Daerah Kawasan Rawan Bencana Banjir

Gambar 3. Grafik Korelasi Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Banjir dengan Rata – Rata Nilai Interval Zona Nilai Tanah



Dari hasil analisis korelasi Pearson didapatkan nilai signifikan sebesar 0.102 pada kelas rawan dan nilai signifikan sebesar 0.307 pada kelas sangat rawan di Kecamatan Rancaekek dan didapatkan nilai signifikan sebesar 0.948 pada kelas rawan dan nilai signifikan sebesar 0.816 pada kelas sangat rawan di Kecamatan Cicalengka yang dimana nilai tersebut > 0.05 , nilai tersebut menunjukkan tidak ada korelasi antara luas zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir dengan rata – rata nilai interval zona nilai tanah.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dari hasil penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa korelasi zona nilai tanah dengan kawasan rawan bencana banjir pada Kecamatan Rancaekek dan Kecamatan Rancaekek yaitu tidak berkorelasi. Hal ini dapat dilihat dari hasil analisis korelasi antara luas zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir dengan rata – rata nilai interval zona nilai tanah menggunakan analisis Pearson yang dimana hasil nilai signifikan sebesar 0.102 pada kelas rawan dan nilai signifikan sebesar 0.307 pada kelas sangat rawan di Kecamatan Rancaekek dan didapatkan nilai signifikan sebesar 0.948 pada kelas rawan dan nilai signifikan sebesar 0.816 pada kelas sangat rawan di Kecamatan Cicalengka yang dimana nilai tersebut > 0.05 , nilai tersebut menunjukkan tidak ada korelasi antara luas zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana banjir dengan rata – rata nilai interval zona nilai tanah. Pada 21 titik validasi di Kecamatan Rancaekek menunjukkan rata - rata kenaikan harga penawaran sebesar 20.98 % dan pada 1 titik mengalami penurunan harga penawaran sebesar 1.36 %. Pada Kecamatan Cicalengka, dari 12 titik validasi yang tersebar pada 12 desa menunjukkan rata - rata kenaikan harga penawaran sebesar 19.01 %, yang dimana kenaikan dan penurunan harga penawaran masih masuk kedalam zona nilai tanah yang dibuat oleh ATR/BPN.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada seluruh pihak yang membantu dalam proses penelitian ini khususnya kepada instansi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung selaku pemberi data penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS Kabupaten Bandung. (2019). *Kecamatan Cicalengka Dalam Angka 2019*
- BPS Kabupaten Bandung. (2019). *Kecamatan Rancaekek Dalam Angka 2019*
- Ramadhanis, Z. (2017). Jurnal Geodesi Undip Juli 2014. *A. Pengukuran*, 3(January),44–55. 10.13140/RG.2.2.15820.10883
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Journal Ekonomi Pembangunan*, 9, 65–78.
- Simajuntak, E. (2014). *PELUANG INVESTASI INFRASTRUKTUR BIDANG PEKERJAAN UMUM*. Jakarta: Dinas Pekerjaan Umum.
- Sutriyanto, Eko. 2022. *Banjir di Rancaekek Kabupaten Bandung Menewaskan Satu Orang*. <https://www.tribunnews.com/regional/2022/03/14/banjir-di-rancaekek-kabupaten-bandung-menewaskan-satu-orang>. Diakses pada 20 Maret 2022
- Ernawati, R. 2005. Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung. Skripsi. Universitas Brawijaya : Malang.