

IDENTIFIKASI ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN RAWAN BENCANA LONGSOR DI KECAMATAN CIMENYAN KABUPATEN BANDUNG

MUHAMMAD AZAM MAULA PUTRA¹, APRILANA²

1. Institut Teknologi Nasional Bandung
2. Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: maulaazam3@gmail.com ; aprilana1958@gmail.com

ABSTRAK

Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung memiliki wilayah topografi pegunungan menjadikan tingkat kerawanan bencana tanah longsor yang tinggi. Bencana tanah longsor dapat menyebabkan perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT). Penelitian ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi korelasi antara ZNT dengan Kawasan Rawan Bencana Longsor pada klasifikasi tinggi dan sangat tinggi. Salah satu metode yang digunakan dalam menentukan korelasi tersebut adalah overlay antara data ZNT, batas administrasi, dan KRB Longsor Kecamatan Cimenyan. Teknik sampling yang digunakan adalah Purposive Proportional Random Sampling metode wawancara dan kuesioner. Proses analisis menggunakan uji Korelasi Pearson. Hasilnya pada Kecamatan Cimenyan ZNT di KRB longsor pada kelas tinggi memiliki korelasi yang sangat lemah $r = -0,23$. Sedangkan ZNT di KRB longsor pada kelas sangat tinggi memiliki korelasi yang cukup $r = 0,32$. Perubahan nilai tanah yang terjadi berdasarkan 32 (tiga puluh dua) titik validasi mengalami rata-rata kenaikan nilai tanah sebesar 56% dan rata-rata penurunan nilai tanah sebesar -14%.

Kata kunci: Kawasan Rawan Bencana Longsor, Zona Nilai Tanah, Koefisien Korelasi Pearson, Purposive Proportional Random Sampling.

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Bandung merupakan sebuah kabupaten yang berada di Provinsi Jawa Barat, Indonesia dengan Ibu Kota Soreang. Kondisi geografis wilayah Kabupaten Bandung yang terletak pada koordinat $6^{\circ}41'$ - $7^{\circ}19'$ LS sampai $107^{\circ}22'$ - $108^{\circ}5'$ BT dengan luas wilayah 176.238,67 ha. Menurut (BPS Kabupaten Bandung), pada tahun 2019 Kabupaten Bandung memiliki jumlah penduduk 3.775.279 juta jiwa dengan kepadatan penduduk 2.167 jiwa/km² yang diantaranya termasuk Kecamatan Cimenyan dengan jumlah penduduk 115.576 jiwa.

Secara Geografis Kecamatan Cimenyan yang merupakan wilayah berbukit, berada pada ketinggian 700-1.200 m dari permukaan laut. Adapun kemiringan lereng berkisar antara 0-8%, 8-15% hingga diatas 45% (Badan Pusat Statistik, 2020) yang merupakan daerah rawan bencana, diantaranya rawan bencana longsor.

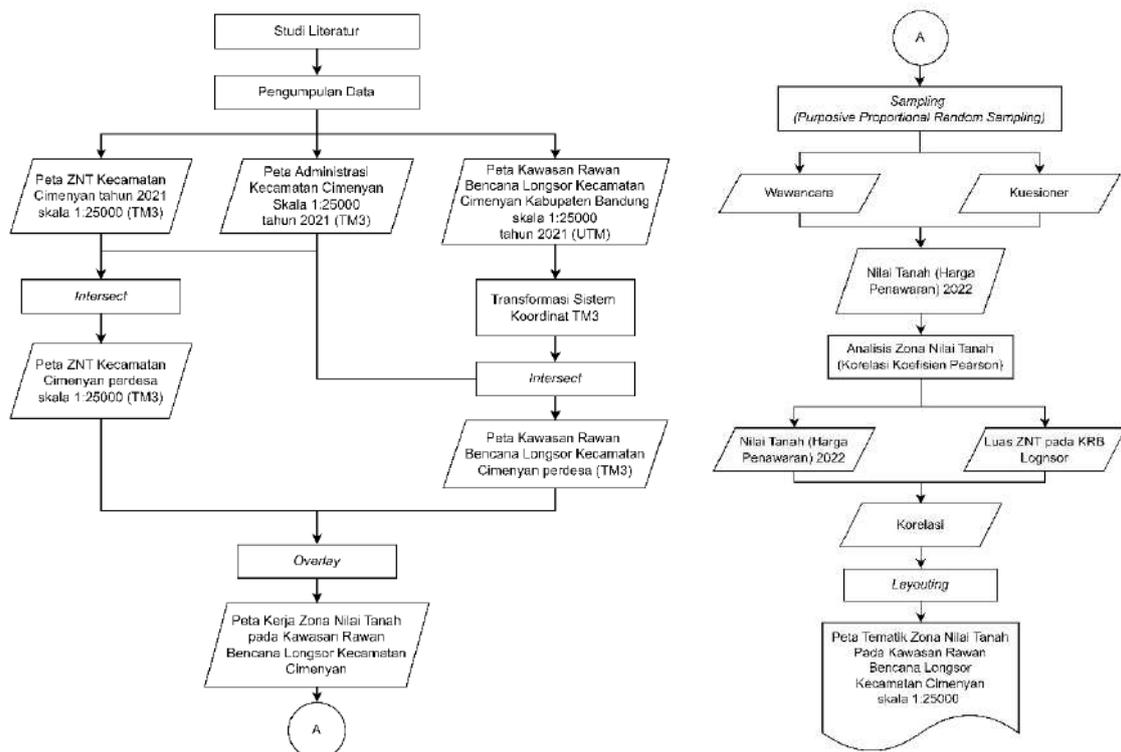
Data dari Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) menyebutkan bahwa setidaknya terdapat 918 lokasi rawan longsor di Indonesia, dan penyebab utama dari terjadinya longsor yaitu intensitas curah hujan yang sangat tinggi. Tanah longsor merupakan adalah suatu peristiwa yang terjadi karena pergerakan massa batuan atau tanah dengan berbagai tipe dan jenis (Fazaina, 2021). Terjadinya tanah longsor sebagian besar diakibatkan oleh kegiatan manusia seperti penggundulan hutan di sekitar lereng, penataan air yang tidak memadai dan pembukaan lahan dari lahan kering ke lahan basah terutama pada daerah lereng yang terjal. (Hadyan, 2021).

Kecamatan Cimenyang merupakan salah satu Kecamatan di Kabupaten Bandung yang cukup sering terkena dampak bencana longsor, hal ini disebabkan kondisi geografis Cimenyang yang berada pada dataran tinggi wilayah Bandung Utara (Fasa, 2019). Adanya bencana longsor tersebut mengakibatkan peningkatan atau penurunan nilai tanah di Kecamatan Cimenyang.

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Diagram alir dari penelitian yang dilakukan dapat dilihat pada Gambar 1.

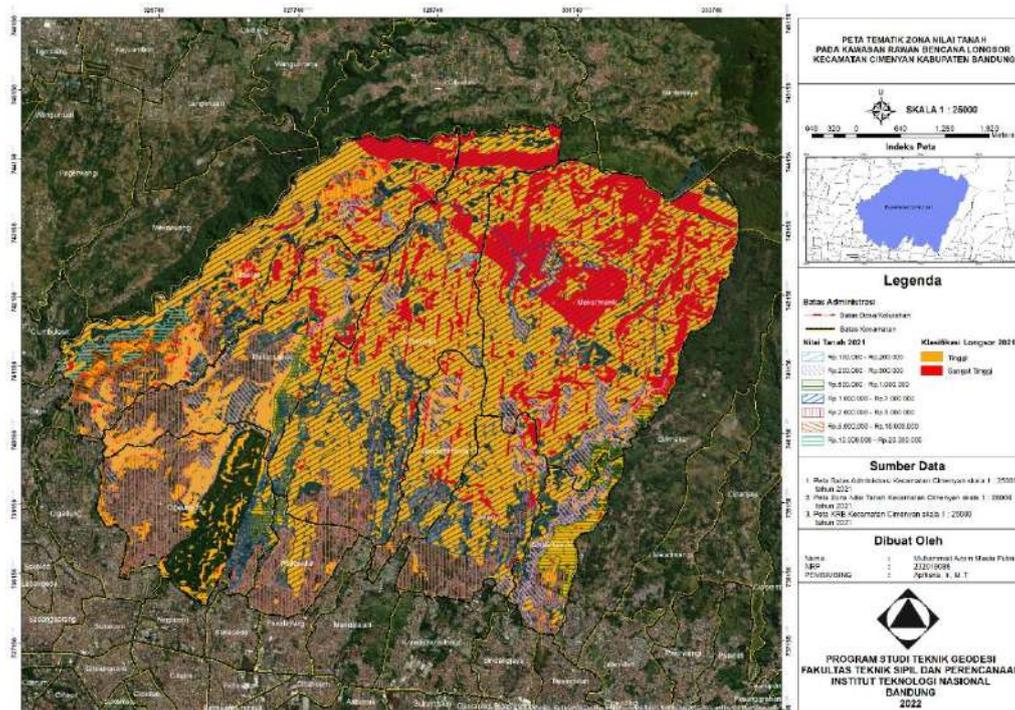


Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Longsor

Hasil dari penelitian ini yaitu Peta Tematik Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Longsor di Kecamatan Cimenyang Kabupaten Bandung dan dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta Tematik Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Longsor Kecamatan Cimencyan

Pada hasil dari zona nilai tanah di Kecamatan Cimencyan memiliki variasi nilai yang berbeda pada sebuah bidang nya, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 1.

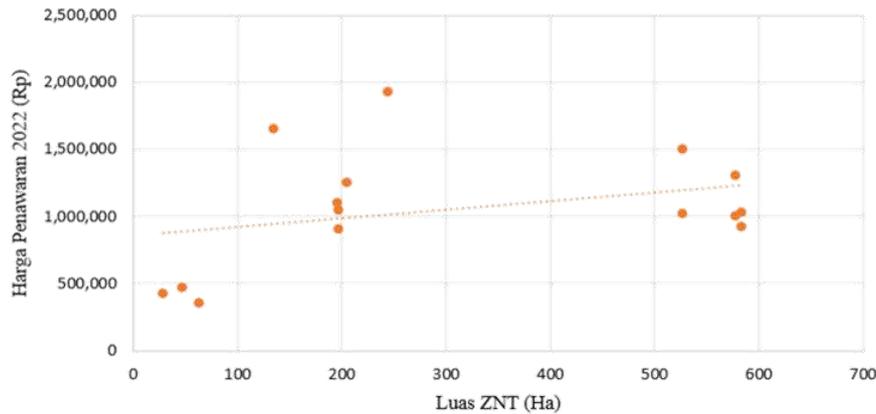
Tabel 1. Interval Nilai Tanah di Kecamatan Cimencyan

Kelas Interval	Interval Nilai Tanah	Luas Zona Nilai Tanah (Ha)	Jumlah Zona Nilai Tanah
1	Rp100.000 - Rp200.000	18,818	2
2	Rp200.000 - Rp500.000	469,579	12
3	Rp500.000 - Rp1.000.000	107,298	2
4	Rp1.000.000 - Rp2.000.000	3581,182	6
5	Rp2.000.000 - Rp5.000.000	729,776	14
6	Rp5.000.000 - Rp10.000.000	66,340	4
7	Rp10.000.000 - Rp20.000.000	42,511	1

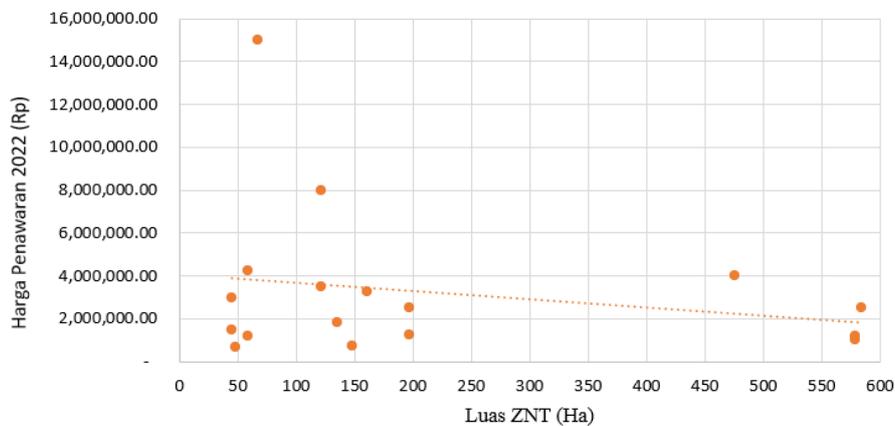
3.2 Analisis Korelasi Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Longsor

Perhitungan koefisien korelasi Pearson dapat dilihat pada Tabel 3.6 dan 3.7. Hasil yang didapat pada tingkat kerawanan tinggi adalah $r = -0.23$ yang berarti hubungan antara luas ZNT pada KRB Longsor tingkat kerawanan tinggi dengan harga penawaran memiliki hubungan tidak searah. Hubungan tidak searah yang dimaksud adalah variabel bebas besar, variabel terikat akan semakin kecil. Hasil koefisien korelasi pada tingkat kerawanan sangat tinggi adalah $r = 0.32$ yang berarti hubungan antara luas ZNT pada KRB Longsor kelas tinggi dan sangat tinggi dengan harga penawaran dengan memiliki hubungan yang cukup dan searah. Hubungan searah yang dimaksud adalah variabel bebas besar, variabel terikat akan semakin

besar. Hal tersebut ditunjukkan pada grafik korelasi hubungan kedua hasil tersebut dapat dilihat pada Gambar 3 dan Gambar 4 berikut.



Gambar 3. Korelasi ZNT Pada KRB Longsor Kelas Tinggi Dengan Harga Penawaran Kecamatan Cimayan



Gambar 4. Korelasi ZNT Pada KRB Longsor Kelas Sangat Tinggi Dengan Harga Penawaran Kecamatan Cimayan

3.3 Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Longsor

Berikut merupakan validasi harga penawaran pada KRB Longsor kelas tinggi dan sangat tinggi di Kecamatan Cimayan yang dapat dilihat pada Tabel 2 dan Tabel 3.

Tabel 2. Validasi Harga Penawaran Pada KRB Longsor Kelas Tinggi Kecamatan Cimayan

Desa/Kelurahan	Luas ZNT pada KRB Longsor (Ha)	Harga Tanah 2021	Harga Penawaran	Persentase Kenaikan/Penurunan Harga
Cibeunying	161,407	Rp2.161.000	Rp3.250.000/m ²	50%
Cibeunying	475,424	Rp2.700.000	Rp4.000.000/m ²	48%
Mekarsaluyu	121,582	Rp269.000	Rp400.000/m ²	49%
Mekarsaluyu	121,582	Rp207.000	Rp480.000/m ²	132%
Ciburial	67,052	Rp2.161.000	Rp3.000.000/m ²	39%
Cimayan	584,129	Rp1.000.000	Rp2.500.000/m ²	150%
Mekarmanik	578,515	Rp917.000	Rp1.000.000/m ²	9%

Desa/Kelurahan	Luas ZNT pada KRB Longsor (Ha)	Harga Tanah 2021	Harga Penawaran	Persentase Kenaikan/Penurunan Harga
Mekarmanik	578,515	Rp1.000.000	Rp1.200.000/m ²	20%
Cikadut	196,718	Rp1.000.000	Rp2.500.000/m ²	150%
Cikadut	196,718	Rp917.000	Rp1.250.000/m ²	36%
Sindanglaya	48,586	Rp539.000	Rp650.000/m ²	21%
Sindanglaya	59,020	Rp1.000.000	Rp1.200.000/m ²	20%
Padasuka	45,407	Rp1.827.000	Rp3.000.000/m ²	64%
Padasuka	45,407	Rp1.000.000	Rp1.500.000/m ²	50%
Padasuka	148,040	Rp917.000	Rp750.000/m ²	-18%
Mandalamekar	134,936	Rp1.000.000	Rp1.800.000/m ²	80%
Sindanglaya	59,020	Rp1.000.000	Rp4.250.000/m ²	325%

Tabel 3. Validasi Harga Penawaran Pada KRB Longsor Kelas Sangat Tinggi Kecamatan Cimenyan

Desa/Kelurahan	Luas ZNT pada KRB Longsor (Ha)	Harga Tanah 2021	Harga Penawaran	Persentase Kenaikan/Penurunan Harga
Cibeunying	63,607	Rp269.000/m ²	Rp350.000/m ²	30%
Mekarsaluyu	196,507	Rp1.000.000/m ²	Rp1.100.000/m ²	10%
Ciburial	47,535	Rp269.000/m ²	Rp470.000/m ²	75%
Ciburial	205,604	Rp1.000.000/m ²	Rp1.250.000/m ²	25%
Cimenyan	584,129	Rp1.000.000/m ²	Rp1.025.000/m ²	3%
Cimenyan	584,129	Rp1.000.000/m ²	Rp920.000/m ²	-8%
Mekarmanik	527,757	Rp1.696.500/m ²	Rp1.500.000/m ²	-12%
Cikadut	196,718	Rp1.000.000/m ²	Rp1.050.000/m ²	5%
Cikadut	196,718	Rp1.000.000/m ²	Rp900.000/m ²	-10%
Mekarmanik	578,515	Rp1.000.000/m ²	Rp1.000.000/m ²	0%
Mandalamekar	134,936	Rp1.000.000/m ²	Rp1.650.000/m ²	65%
Mandalamekar	28,424	Rp282.000/m ²	Rp420.000/m ²	49%
Ciburial	244,438	Rp1.696.500/m ²	Rp1.925.000/m ²	13%
Mekarmanik	527,757	Rp1.000.000/m ²	Rp1.020.000/m ²	2%
Mekarmanik	578,515	Rp1.696.500/m ²	Rp1.300.000/m ²	-23%

Dalam kurun waktu satu tahun terjadi perubahan nilai tanah hampir pada seluruh wilayah Kecamatan Cimenyan pada kawasan rawan bencana longsor pada kelas tinggi dan sangat

tinggi. Perubahan nilai tanah yang terjadi berdasarkan hasil 32 (dua puluh) titik validasi mengalami rata - rata kenaikan nilai tanah sebesar 56% dan rata - rata mengalami penurunan nilai tanah sebesar -14%.

Perubahan harga tanah terjadi pada hampir tiap desa di Kecamatan Cimenyan. Adapun hal-hal yang dapat mempengaruhi kenaikan harga tanah berdasarkan hasil wawancara dan kuesioner terhadap responden adalah sebagai berikut:

1. Infastruktur

Infrastruktur yang dapat menunjang semua kendaraan darat pada umumnya menjadi alasan utama kenaikan harga tanah.

2. Kepadatan penduduk

Pertumbuhan luasan permukiman di Kecamatan Cimenyan terus meningkat. Ketersediaan lahan yang semakin menipis, sedangkan kebutuhan penduduk terus meningkat membuat harga lahan menjadi sangat tinggi dan penggunaan lahan permukiman akan terus berkembang ke arah kawasan yang tersedianya lahan kosong.

3. Klasifikasi KRB Longsor

Tentunya penduduk ingin pemukiman yang bebas dari bencana alam seperti longsor, maka dari itu harga tanah untuk KRB longsor klasifikasi sangat tinggi rata-rata menurun hampir tiap desa.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pada Kecamatan Cimenyan Zona Nilai Tanah di Kawasan Rawan Bencana longsor pada kelas tinggi memiliki korelasi yang sangat lemah dikarenakan hasil koefisien korelasi didapat $r = -0.23$. Sedangkan pada kelas sangat tinggi memiliki korelasi yang cukup dengan hasil koefisien korelasi didapat $r = 0.32$. Perubahan nilai tanah yang terjadi pada Kecamatan Cimenyan berdasarkan hasil 32 (tiga puluh dua) titik validasi mengalami rata-rata kenaikan nilai tanah sebesar 56% dan rata - rata penurunan nilai tanah sebesar -14%. Hal-hal yang dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah berdasarkan wawancara yang telah dilakukan adalah infastruktur, kepadatan penduduk, dan klasifikasi KRB Longsor.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Seksi Pengadaan Tanah ATR/BPN Kabupaten Bandung yang telah membantu perihal data Zona Nilai Tanah. Juga kepada Staf Pemerintahan Kecamatan maupun desa yang sudah menyempatkan waktunya untuk berpartisipasi dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar H M. 2021. Analisis Spasial Daerah Rawan Longsor Berbasis Sistem Informasi Geografis pada Kecamatan Cimenyan Bandung. Itenas. Bandung
- Badan Pusat Statistik. (2020). Kecamatan Cimenyan Dalam Angka. Kabupaten Bandung. BPS Kabupaten Bandung.
- bandungkab. (2018). Profil Kecamatan Cimenyan.
- Fasa, R. Z. M. (2019). Resiliensi keluarga korban bencana longsor di kecamatan cimenyan kabupaten bandung. *Jurnal Mimbar Kesejahteraan Sosial*, 2(1), 1–11.
- Nuraeni, R., Sitorus, S. R. P., & Panuju, D. R. (2017). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Dan Arah Penggunaan Lahan Wilayah Di Kabupaten Bandung. *Buletin Tanah Dan Lahan*, 1(1), 79–85.