

PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA KAWASAN PASCA GEMPA DI KECAMATAN PACET KABUPATEN CIANJUR

Andi Suhendar¹, Aprilana²

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

Email: andisuhe808@gmail.com

ABSTRAK

Kecamatan Pacet merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Cianjur yang terdampak salah satu bencana yaitu gempa bumi. Pertumbuhan penduduk dan kebutuhan akan lahan menyebabkan perubahan tata guna tanah dan nilai tanah di wilayah tersebut. Penilaian nilai tanah dapat diperoleh melalui peta zona nilai tanah, yang mencerminkan nilai tanah relatif pada area yang sama berdasarkan perhitungan dan analisis. Faktor-faktor internal dan eksternal mempengaruhi nilai tanah, termasuk potensi gempa yang berpengaruh terhadap harga tanah di sekitar daerah potensi gempa. Agar mengetahui seberapa pengaruhnya gempa bumi terhadap harga tanah, maka perlu dilakukan analisis mengenai korelasi antara kawasan rawan bencana gempa bumi dengan zona nilai tanah. Pada penelitian ini, analisis korelasi tersebut menggunakan metode korelasi Pearson untuk mengetahui hubungan antara zona nilai tanah dan daerah rawan gempa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat hubungan korelasi antara zona nilai tanah dan daerah rawan gempa cukup lemah, dengan nilai korelasi berkisar antara -1 hingga 1. Maka dari itu, tidak terdapat hubungan atau korelasi yang kuat antara zona nilai tanah dan daerah rawan gempa di Kecamatan Pacet. Perubahan harga tanah setelah gempa tidak terlalu signifikan karena dipengaruhi oleh banyak faktor, termasuk faktor ekonomi, sosial, dan pemerintah. Oleh karena itu, penilaian harga tanah di wilayah Kecamatan Pacet sebaiknya didasarkan pada analisis yang lebih komprehensif yang melibatkan berbagai faktor terkait.

Kata Kunci: Kecamatan Pacet, Kawasan Rawan Bencana Gempa Bumi, Zona Nilai Tanah, Korelasi Pearson

1. PENDAHULUAN

Secara geografis, letak Kabupaten Cianjur berada di 106 derajat 42' – 107 derajat 25' Bujur Timur dan 6 derajat 21' – 7 derajat 25' Lintang Selatan. Di dalam wilayah administrasinya, terdapat 32 Kecamatan 342 Desa dan 6 Kelurahan. Diantaranya Agrabinta, Bojongpicung, Campaka, Campaka Mulya, Cianjur, Cibeber, Cibinong, Cidaun, Cijati, Cikadu, Cikalongkulon, Cilaku, Cipanas, Ciranjang, Cugenang, Gekbrong, Haurwangi, Kadupandak, Karangtengah, Leles, Mande, Naringgul, Pacet, Pagelaran, Pasirkuda, Sindangbarang, Sukaluyu, Sukanagara, Sukaresmi, Takokak, Tanggeung, dan Warungkondang.

Kecamatan Pacet secara Astronomis terletak antara 107°00'00" - 107°04'00" Bujur Timur dan 06°42'00" - 06°46'00" Lintang Selatan. Kecamatan Pacet terletak di bagian Utara Kota Cianjur dengan jarak dari kota Cianjur ±20 Km dan jarak dari ibu kota provinsi sekitar 59 Km. Kecamatan Pacet memiliki kondisi geografis daerah perbukitan yang bergelombang dengan ketinggian di antara 1.000-1.200 mdpl. Kecamatan Pacet terdiri 7 desa yaitu Desa Cibodas, Desa Sukanagalih, Desa Ciharang, Desa Cipendewa, Desa Ciputri, Desa Gadog, dan Desa Sukatani (Ii & Agribisnis, 2013).

Bidang tanah adalah media yang digunakan manusia sebagai tempat tinggal, kegiatan usaha serta kebutuhan yang lainnya. Perkembangan akan kebutuhan dan pertumbuhan penduduk menyebabkan perubahan yang terjadi pada tata guna tanah dan meningkatnya nilai tanah. Informasi terkait nilai tanah dapat diketahui pada peta zona nilai tanah. Zona nilai tanah sendiri merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama yang sudah dihitung dan analisa. Ada 2 faktor yang mempengaruhi nilai tanah yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi nilai tanah adalah topografi dari tanah, sifat dasar tanah dan kondisi tanah sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi nilai tanah adalah adanya pusat-pusat perbelanjaan, pusat pemerintah, pemukiman, fasilitas umum.

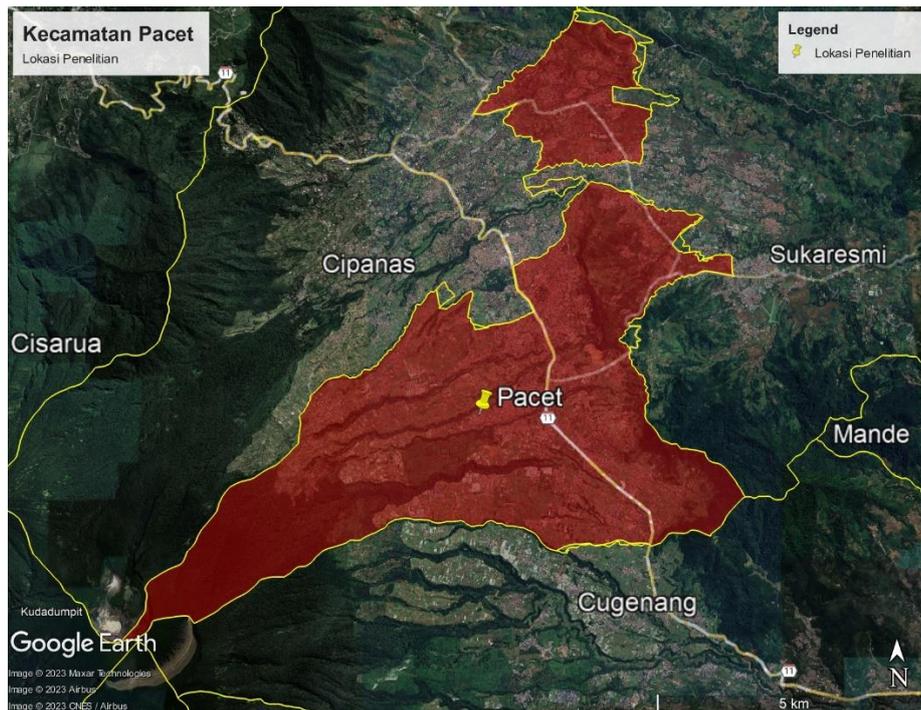
Hubungan antara potensi gempa dengan nilai tanah adalah adanya kebutuhan lahan akibat adanya potensi gempa yang kemungkinan berpengaruh terhadap harga tanah di sekitar potensi gempa tersebut. Kebutuhan lahan tersebut mengakibatkan melambungnya harga tanah atau turunnya harga tanah di daerah tersebut. Hal ini dapat digunakan oleh beberapa makelar tanah untuk mengubah harga semauanya dan masyarakat pun tidak akan tahu karena kurang informasi mengenai harga tanah yang dimiliki.

Penelitian ini menggunakan Sistem Informasi Geospasial (SIG) yang digunakan sebagai sistem informasi khusus yang mengelola data yang memiliki informasi spasial atau bereferensi keruangan. SIG biasanya digunakan dalam perolehan dan pengorganisasian basis data spasial serta sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan. Kemampuan analisis SIG inilah yang dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya. Sebab harga lahan sangat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya. Dan secara umum harga lahan dipengaruhi oleh latar belakang kondisi sosial ekonomi penghuninya (Pasal 2 ayat 2 UU PBB).

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Cianjur Kecamatan Pacet. Kecamatan Pacet berada pada koordinat 107°00'00" - 107°04'00" Bujur Timur dan 06°42'00" - 06°46'00" Lintang Selatan. Adapun lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Lokasi Penelitian

2.2 Data Penelitian

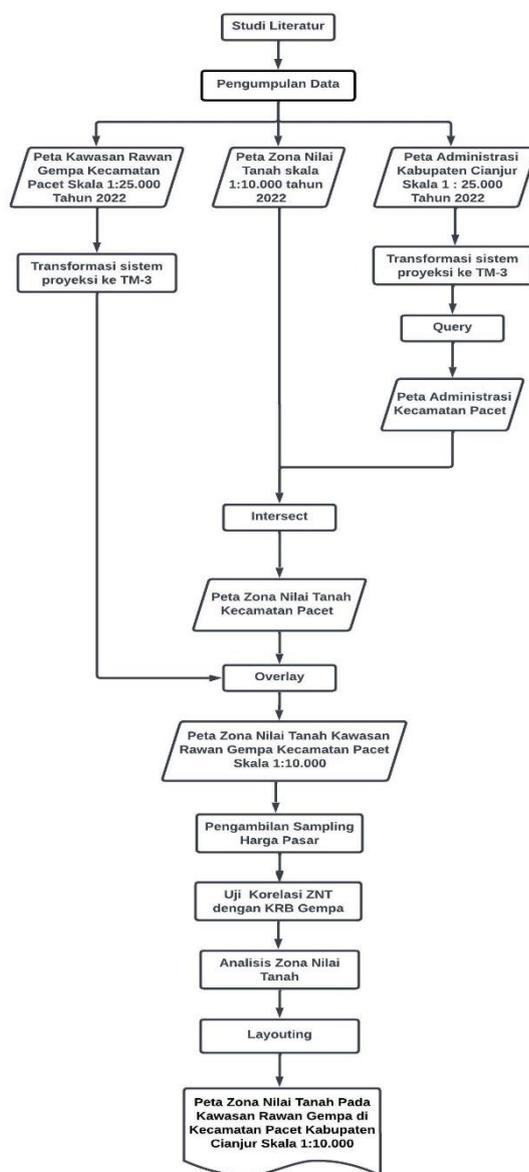
Pada penelitian ini, digunakan beberapa data yang bersumber dari beberapa instansi. Adapun rincian data yang digunakan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Data Penelitian

No	Jenis Data	Format	Sumber	Tahun
1.	Peta Batas Administrasi Kabupaten Cianjur Skala 1:25.000	SHP (ShapeFile)	BIG	2022
2.	Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Cianjur 1:10.000	SHP (ShapeFile)	BPN	2022
3.	Peta KRB Gempa Kabupaten Cianjur 1:25.000	SHP (Shape file)	BNPB	2022

2.2 Diagram Alir

Berikut merupakan metodologi pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Diagram Alir

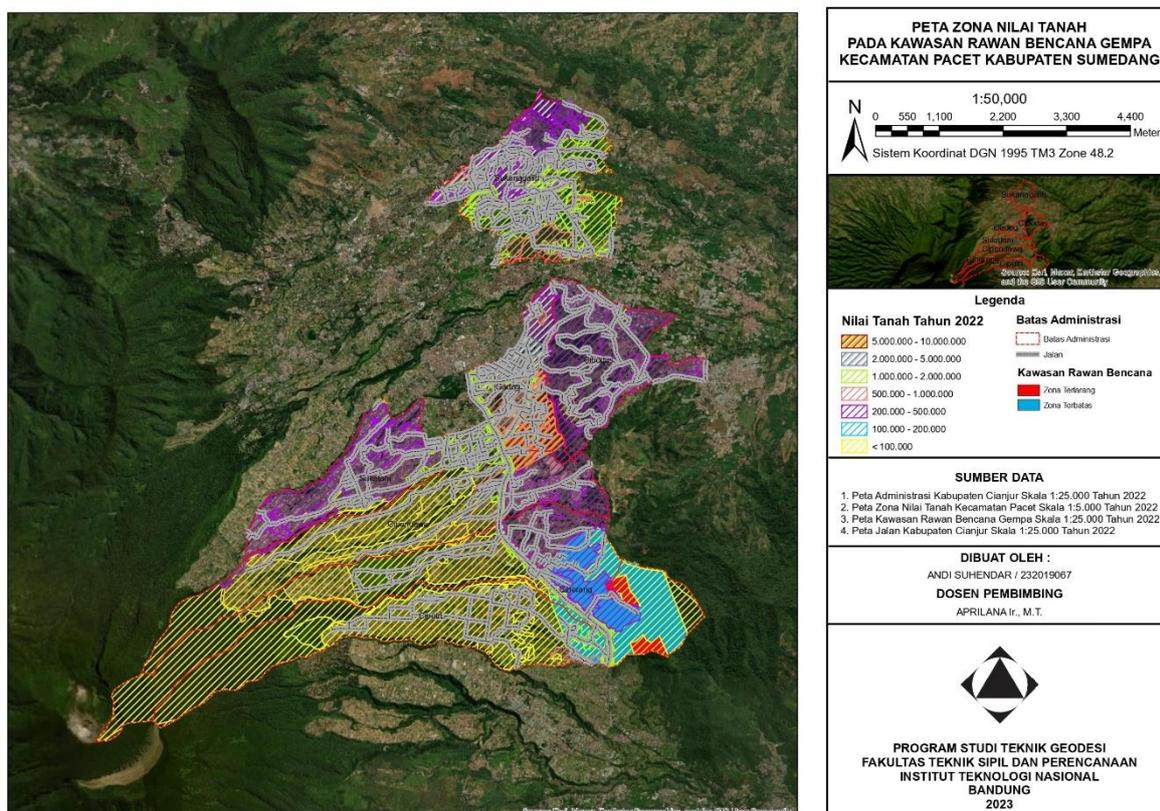
2.4 Persiapan

Sebelum melakukan kegiatan penelitian dilakukan tahap persiapan. Pada tahap persiapan meliputi studi literatur, persiapan administrasi, serta persiapan teknis yaitu pengumpulan data dan peralatan yang akan digunakan dalam penelitian untuk mengetahui sebaran zona nilai tanah pada kawasan rawan gempa di Kabupaten Cianjur. Dalam studi literatur dilakukan pengkajian mengenai daerah penelitian dan metode yang akan digunakan dalam penelitian. Persiapan administrasi yang dilakukan diantaranya surat ijin penelitian, surat kesediaan pembimbing penelitian, dan lain-lain. Pengumpulan data berupa data sekunder yang diperoleh

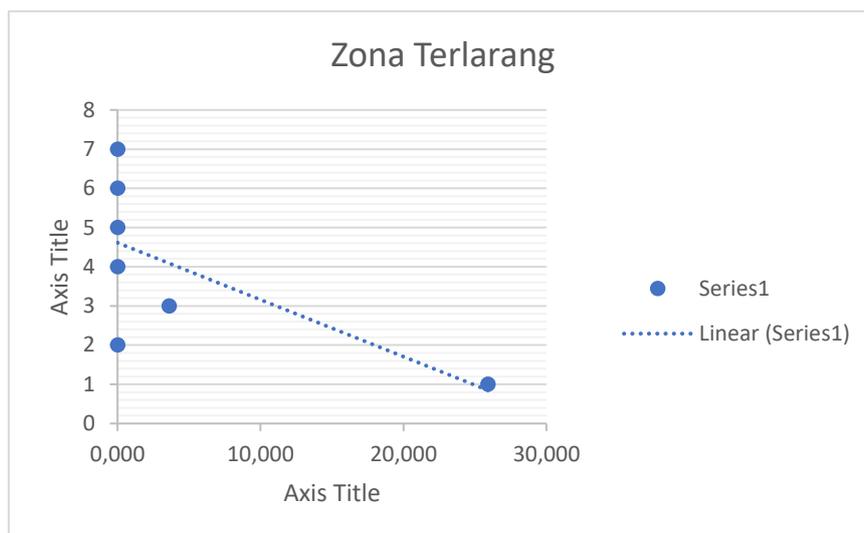
dari beberapa instansi. Data penelitian yang digunakan dalam penelitian mengenai identifikasi zona nilai tanah pada kawasan rawan bencana gempa terdiri dari peta zona nilai tanah, peta kawasan rawan bencana gempa dan peta administrasi Kabupaten Cianjur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

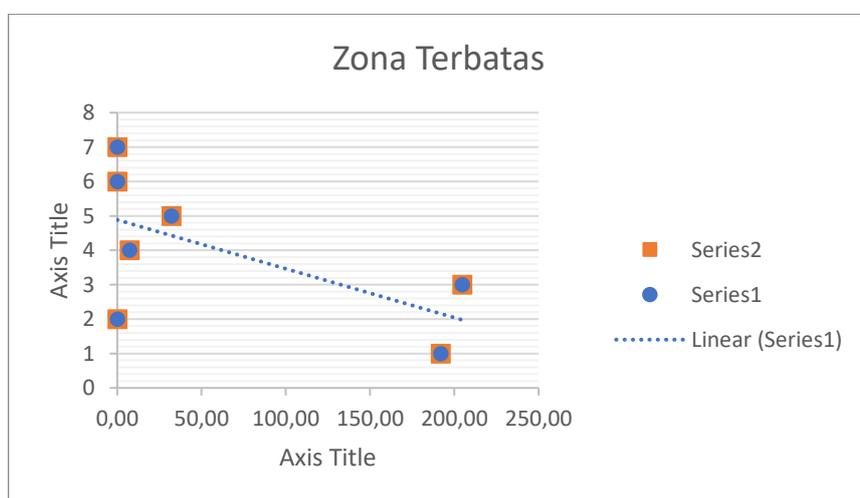
Peta Kawasan Rawan Bencana Gempa juga berfungsi untuk menjadi media visualisasi bahwa suatu daerah tersebut rawan akan bencana Gempa yang dikaitkan dengan zona nilai tanah terutama di penelitian ini yaitu Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur memiliki 7 desa dengan total luas wilayah 4033,276663 Ha. Peta zona nilai tanah pada daerah rawan gempa dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah Pada Kawasan Rawan Bencana Gempa di Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur



Gambar 4. Grafik Korelasi Antara Interval Nilai Tanah dengan Luas Zona Nilai Tanah



**Gambar 5. Grafik Korelasi Antara Interval Nilai Tanah dengan Luas Zona Nilai Tanah
Pada Kawasan Zona Terbatas**

Tabel 2. Nilai Korelasi

Zona	Nilai Korelasi	Hubungan
Terbatas	-0,616	Lemah
Terlarang	-0,650	Lemah

Dalam menafsirkan hasil korelasi hubungan tersebut yaitu hasil dari proses korelasi Pearson. Nilai korelasi berkisar antara 1 sampai -1, nilai semakin mendekati 1 atau -1 berarti hubungan antara dua variabel semakin kuat. Sebaliknya, jika nilai mendekati 0 berarti hubungan antara dua variabel semakin lemah. maka selanjutnya di dapatkan nilai -0,616 dan -0,650. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat hubungan korelasi nya lemah antara kelas Zona Nilai Tanah pada Kawasan Rawan Bencana Gempa di Kecamatan Pacet. Hal ini disebabkan

lemahnya hubungan korelasi disebabkan oleh faktor parameter dari peningkatan nilai tanah relatif stabil serta penentu meningkat/menurunnya faktor tanah tidak hanya dari faktor fisik tetapi banyak faktor lain hal seperti faktor ekonomi, sosial dan faktor pemerintah. Walaupun korelasi menunjukkan lemah tetapi dilakukan juga validasi lapangan untuk aktualisasi perubahan zona nilai dengan kondisi pasar terdampak.

4. KESIMPULAN

Dari hasil Analisis dapat disimpulkan bahwa pada kecamatan Pacet yang diteliti dan diuji korelasi menggunakan metode korelasi Pearson, Nilai korelasi berkisar antara 1 sampai -1, nilai semakin mendekati 1 atau -1 berarti hubungan antara dua variabel semakin kuat. Sebaliknya, jika nilai mendekati 0 berarti hubungan antara dua variabel semakin lemah. maka selanjutnya di dapatkan nilai -0,616 dan -0,650. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat hubungan korelasinya lemah antara kelas Zona Nilai Tanah pada Kawasan Rawan Bencana Gempa di Kecamatan Pacet. Dari validasi sebanyak 34 titik serta membandingkan harga ZNT dari ATR/BPN dan harga validasi lapangan, kenaikan atau penurunan harga yang terjadi di Kecamatan Pacet tidak terlalu signifikan karena bukan hanya faktor lingkungan atau fisik yang mempengaruhi harga tanah melainkan banyak faktor lainnya yang mendukung kenaikan/penurunan harga tanah di Kecamatan Pacet. Jadi tidak terdapat hubungan atau korelasi antara Zona Nilai Tanah pada Kawasan Rawan Bencana Gempa di Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada seluruh pihak yang membantu dalam proses penelitian ini khususnya kepada instansi Pusdatin ATR/BPN Kabupaten Bogor selaku pemberi data penelitian ini dan Bapak Aprilana, Ir., M.T. selaku pembimbing selama penelitian ini berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

- Aryawan, I. (2020). Aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG) Untuk Pemetaan Zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Di Kecamatan Jembrana.
- Ii, B. A. B., & Agribisnis, A. (2013). Pengaruh Agribisnis Hortikultura Terhadap Kesejahteraan Petani (Studi Kasus Pada Kelompok Tani Di Kawasan Agropolitan Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur). 10–23.
- Nomor 12 Tahun 1985, Undang Undang.
- Rido, Muhammad; Andri, Suprayogi; Firdaus, Hana, Sugiastu. (2020). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Keberadaan Lokasi Wisata Tahun 2016-2019 Di Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan
- Sastrawan, P B; Dewi, C. (2021). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Sistem Informasi Geografis Berbasis Web (Studi Kasus: Desa Kota Gajah Timur, Lampung Tengah).
- Wiwaha, Rama Aditya; Sudarsono, Bambang; Amarrohman, Fauzi Janu. (2021). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Menggunakan Data NJOP di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.