

ANALISIS SPASIAL SEBARAN BANGUNAN PADA AREA ZONA NILAI TANAH DI SEMPADAN SUNGAI CITEPUS KOTA BANDUNG

INDRA SYAH EFFENDI MOCH WIJAYA¹, APRILANA²

1. Institut Teknologi Nasional
2. Institut Teknologi Nasional
Email : indrase95@gmail.com

ABSTRAK

Peraturan Menteri PUPR No. 63 Tahun 1993 disebutkan bahwa, sempadan sungai merupakan kawasan lindung yang seharusnya bebas dari bangunan. Sempadan Sungai Citepus berdasarkan kondisi eksisting terdapat kawasan pemukiman yang tentu ada nilai tanahnya. Berdasarkan masalah tersebut, maka dilakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui sebaran bangunan pada Sempadan Sungai Citepus dan juga nilai tanahnya. Metode yang digunakan diantaranya overlay, buffer, dan clip. Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Peta Batas Administrasi Kota Bandung, Foto Udara Kota Bandung dan Peta Zona Nilai Tanah Kota Bandung. Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa panjang Sungai Citepus 3.463 m. Luas Sempadan Sungai yaitu 69.404 m². Jumlah bangunan pada Sempadan Sungai Citepus berjumlah 689 unit, dan total luasnya 24.122 m². Zona Nilai Tanah pada Sempadan Sungai Citepus ada dua (2) kategori dari sembilan (9) kategori yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (bhumi.atrbpn.go.id), yaitu kategori delapan (8) Rp. 5.000.000 - Rp. 10.000.000, dan kategori sembilan (9) > Rp. 10.000.000.

Kata kunci: Sungai Citepus, Sempadan Sungai, Bangunan.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibukota Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat. Kota Bandung terletak diantara 107° 22' - 108° - 50' Bujur Timur dan 6° 41' - 7° 19' Lintang Selatan. Kota Bandung dialiri beberapa sungai diantaranya, yaitu Sungai Cikapundung, Sungai Cipamokolan, Sungai Cicadas, Sungai Cihampelas, Sungai Citepus dan yang lainnya. Tingkat pertumbuhan di Kota Bandung yang sangat tinggi berpengaruh terhadap perkembangan fisik menjadi tidak teratur, dan menyebabkan adanya pembangunan di garis sempadan sungai. Garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan sekurang-kurangnya berjarak 10 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan tiga meter. Penyempitan badan sungai merupakan salah satu penyebab terjadinya banjir. Pembangunan pemukiman oleh masyarakat berpengaruh terhadap nilai tanah di sempadan Sungai Citepus. Berdasarkan pada kondisi tersebut dan merujuk pada peraturan menteri PUPR nomor 28/PRT/M/2015, daerah sempadan sungai seharusnya tidak ada bangunan hunian/bangunan penduduk maka perlu dilakukan penelitian dengan metode yang digunakan dalam penelitian mengenai sempadan sungai Citepus menggunakan konsep Overlay dan Buffering pada Sistem Informasi Geografis.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalahnya, yaitu bagaimana sebaran bangunan dan bagaimana sebaran Zona Nilai Tanah pada Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung?

1.3 Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan penelitian ini, yaitu Untuk menganalisis sebaran bangunan dan sebaran Zona Nilai Tanah yang ada pada Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung.

Manfaat dari penelitian ini adalah di harapkan bisa membantu pemerintah untuk mencapai 30 (tiga puluh) persen Ruang Terbuka Hijau dari luas wilayah kota sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pemetaan Ruang

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian ini dilakukan pada Sempadan Sungai Citepus di Kecamatan Cicendo, Kecamatan Andir, dan Kecamatan Astana Anyar.
2. Penelitian ini menggunakan data Foto Udara Kota Bandung, Batas Administrasi Kota Bandung, dan Zona Nilai Tanah Kota Bandung
3. Penelitian menghasilkan produk berupa peta sebaran bangunan pada area Zona Nilai Tanah di Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung

2. METODOLOGI

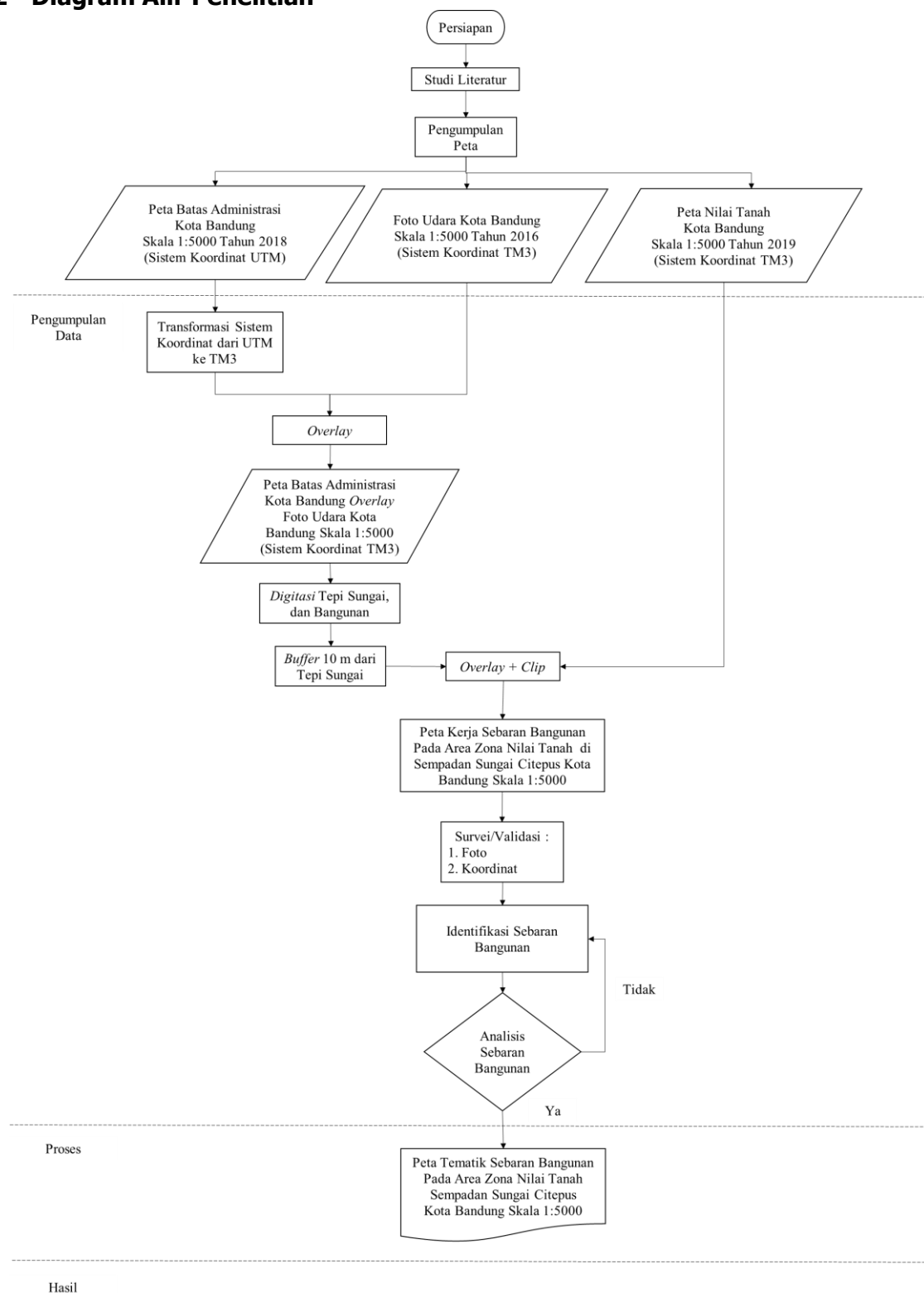
2.1 Data Penelitian

Adapun data penelitian yang diperoleh dapat dilihat pada tabel 2.1.

Tabel 2.1 Data penelitian yang digunakan

No	Nama Data	Format Data	Sumber Data	Tahun
1	Peta Foto Udara Kota Bandung 1:5000	.ecw	Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung	2016
2	Peta Administrasi Kota Bandung 1:5000	SHP	BAPPEDA Provinsi Jawa Barat	2018
3	Peta Daerah Aliran Sungai Kota Bandung 1:5000	SHP	Dinas Tata Ruang Kota Bandung	2016
4	Peta Nilai Tanah Kota Bandung 1:5000	SHP	Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung	2019

2.2 Diagram Alir Penelitian



Gambar 2.1 Diagram Alir Penelitian

2.3 Pelaksanaan

Menganalisis Sebaran bangunan pada area Sempadan Sungai Citepus pada Kecamatan Cicendo, Kecamatan Andir dan Kecamatan Astana Anyar dengan melakukan *buffer* 10 m pada area sempadan sungai, digitasi bangunan pada Foto Udara dan melakukan validasi ke lapangan untuk melihat kondisi eksisting bangunan dan juga menghitung Nilai Tanah pada area sempadan sungai.

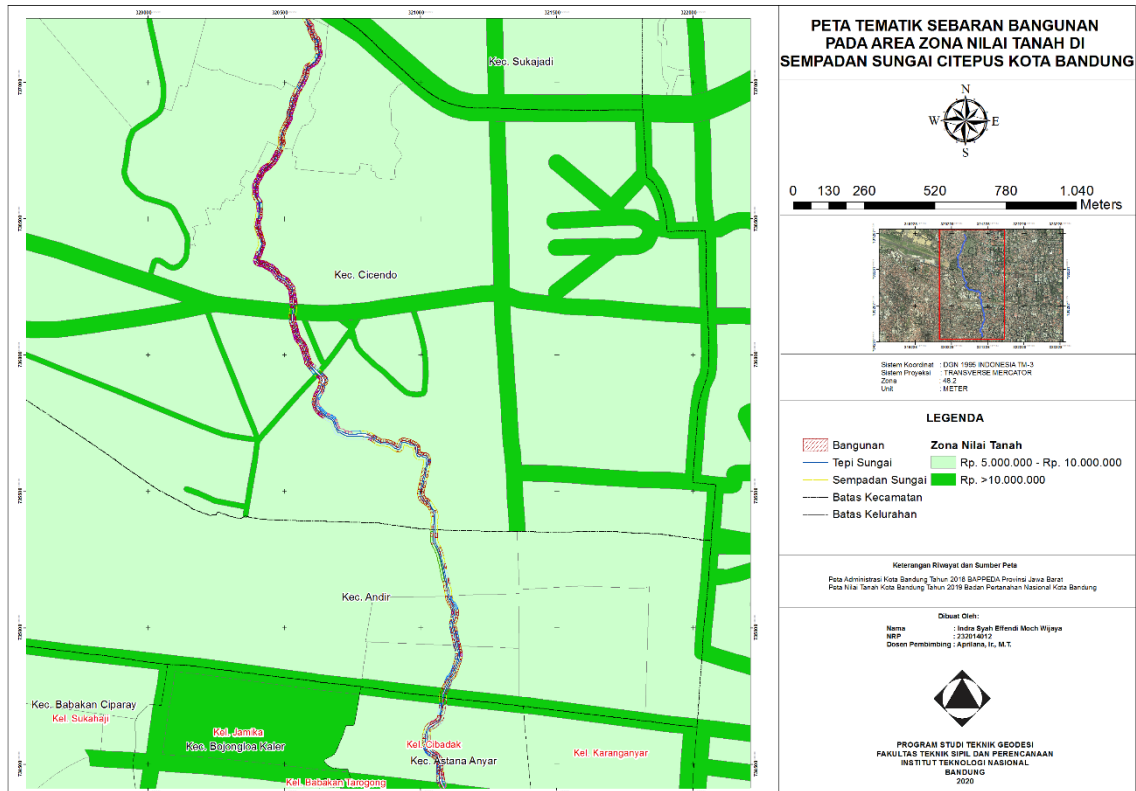
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari penelitian ini, yaitu panjang Sungai Citepus yaitu 3.460 m dengan luas sempadan Sungai Citepus 69.404 m² karena lebar sempadan sungai 10 m. Bangunan pada Sempadan Sungai Citepus yaitu 689 unit bangunan terbagi pada Kecamatan Cicendo 589 unit, Kecamatan Andir 57 unit dan Kecamatan Astana Anyar 43 unit dengan luas seluruh bangunan yaitu 24.122 m². Zona Nilai Tanah pada Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung ada 2 (dua) kategori dari 9 (sembilan) kategori yang ditentukan, yaitu kategori 8 (delapan) dengan nilai interval Rp. 5.000.000 - Rp. 10.000.000, dan kategori 9 (sembilan) dengan nilai interval > Rp. 10.000.000, seperti pada tabel

Tabel 3.1 Zona Nilai Tanah Pada Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung

Kategori	Interval Nilai Tanah	Jumlah Area
1	< Rp. 100.000	0
2	Rp. 100.000 - Rp. 200.000	0
3	Rp. 200.000 - Rp. 500.000	0
4	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	0
5	Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000	0
6	Rp. 2.000.000 - Rp. 3.000.000	0
7	Rp. 3.000.000 - Rp. 5.000.000	0
8	Rp. 5.000.000 - Rp. 10.000.000	20
9	> Rp. 10.000.000	6
Total Zona		26

Hasil Peta Sebaran Bangunan Pada Area Zona Nilai Tanah di Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung ada pada gambar 3.1.



Gambar 3.1 Visualisasi Peta Tematik Zona Nilai Tanah di Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang Analisis Spasial Sebaran Bangunan Pada Area Zona Nilai Tanah di Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung didapatkan kesimpulan yaitu Sempadan Sungai menurut Peraturan Menteri No 25 Tahun 2015 Garis Sempadan Sungai dalam kawasan perkotaan pada sungai yang tidak bertanggul paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan tepi kanan sungai, maka Sempadan Sungai Citepus Kota Bandung mempunyai luasan sebesar 69.404 m². Jumlah bangunan pada Sempadan Sungai berjumlah 689 unit bangunan, terbagi menjadi 589 bangunan di Kecamatan Cicendo dengan total luasan sebesar 24.122 m², bangunan pada Kecamatan Andir 57 unit bangunan dengan total luasan 4.486 m² dan bangunan pada Kecamatan Astana Anyar sebesar 43 unit bangunan dengan total luasan sebesar 2.892 m². Total luasan bangunan pada Sempadan Sungai Citepus yaitu 31.500 m², maka luas bangunan yang terdapat pada Sempadan Sungai Citepus berjumlah 45.39 % dari luasan Sempadan Sungai Citepus. Zona Nilai Tanah Pada Sempadan Sungai Citepus terdapat dua (2) Kategori yaitu kategori delapan (8) dengan interval nilai tanah Rp. 5.000.000 - Rp. 10.000.000 dengan 24 jumlah area, dan kategori sembilan (9) dengan interval nilai > Rp. 10.000.000 dengan 2 (dua) jumlah area. Luas Zona Nilai Tanah pada Sempadan Sungai Citepus di Kota Bandung mencapai 100%, diantaranya 48.871 m² pada Kecamatan Cicendo dengan 15 jumlah area, Kecamatan Andir 12.918 m² dengan 6 (enam) jumlah area dan Kecamatan Astana Anyar 7.615 m² dengan 5 jumlah area.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama peneliti berterima kasih kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Bandung yang telah membantu memberikan data peta dan data eksisting untuk kebutuhan penelitian tugas akhir ini.

DAFTAR PUSTAKA

- BPN RI [Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia]. (2007). *Kerangka Acuan Kerja Petunjuk Tenis Direktorat Survei dan Potensi Tanah*. Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan. Data Penelitian, 2015, Distaru.
- Camelia (2020, 02 Januari). *4 Fakta Penyebab Banjir yang Melanda Jakarta*. Dari <https://www.liputan6.com/citizen6/read/4146723/4-fakta-penyebab-banjir-yang-melanda-jakarta>
- Citarum.org (2011, 30 Desember). *Nasib Sungai Citepus*. diakses pada 13 Desember 2019, dari <http://citarum.org/info-citarum/berita-artikel/1024-nasib-sungai-citepus.html>.
- Jabarprov.go.id. *Kota Bandung Profil Daerah*. Diakses pada (27 Februari 2020) dikutip dari <https://jabarprov.go.id/index.php/pages/id/1060>
- KBBI.kemdikbud.go.id. *Banjir*. Diakses pada (27 Februari 2020). Dikutip dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/banjir>
- Nailufar, N.N. (2020, 3 April). *Bagian Sungai: Hulu, tengah, Hilir* dikutip dari <https://www.kompas.com/skola/read/2020/04/03/160000169/bagian-sungai--hulu-tengah-dan-hilir?page=all>
- Peraturan Menteri. (1993). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai*.
- Peraturan Menteri. (2015). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 772. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.
- Purnamasari, G.D. (2011). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta*. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gajdah Mada, Yogyakarta.
- Riza, Moch. (2005). *Aplikasi Sistem Infomasi Geografis Untuk Pembuatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kota Surabaya*.
- Undang-Undang Republik Indonesia. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*.