

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Penelitian

Frekuensi kejadian Banjir di Kota Bandung semakin meningkat, selama periode 2015-2019 dan menimbulkan dampak negatif bagi keberlangsungan hidup dan kebutuhan individu, terutama bagi masyarakat miskin, serta bagi kemajuan pembangunan. (BPBD Jawa Barat, 2020)

Data kejadian banjir pada tahun 2019 di Kota Bandung memiliki jumlah diatas 10 kejadian banjir di seluruh kecamatan Kota Bandung, berikut data kejadian banjir yang sudah di rekap oleh Dinas Penataan Ruang Kota Bandung.

Tabel 1.1 Data Jumlah Banjir Kota Bandung Tahun 2019

No	Kecamatan	Jumlah Banjir
1	Andir	16
2	Astana Anyar	19
3	Antapani	16
4	Arcamanik	19
5	Babakan Ciparay	17
6	Bandung Kidul	14
7	Bandung Kulon	19
8	Bandung Wetan	12
9	Batununggal	18
10	Bojongloa Kaler	18
11	Bojongloa Kidul	16
12	Buahbatu	11
13	Cibeunying Kaler	17
14	Cibeunying Kidul	17
15	Cibiru	15
16	Cicendo	11
17	Cidadap	12
18	Cinambo	13
19	Coblong	18
20	Gedebage	18
21	Kiaracondong	21
22	Lengkong	19
23	Mandalajati	19
24	Panyileukan	19
25	Rancasari	12
26	Regol	15
27	Sukajadi	18

Muhammad Daiyan, 2020 *HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

28	Sukasari	14
29	Sumur Bandung	14
30	Ujungberung	17

Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, 2019

Resiko bencana banjir semakin menjadi perhatian pemerintah Kota Bandung dampak serta kejadian bencana banjir dalam sebuah wilayah dapat menimbulkan dampak terhadap resiko di wilayah lain dan sebaliknya.

Resiko tinggi bencana banjir terjadi ketika bahaya terjadi pada wilayah-wilayah yang memiliki kerentanan fisik, sosial, ekonomi dan lingkungan. Meskipun pemahaman dan penerimaan tentang pentingnya peredaman resiko bencana semakin berkembang dan kapasitas untuk merespon terhadap bencana semakin meningkat, bencana dan khususnya peredaman resiko tetap menjadi suatu tantangan global.

Di Kecamatan Arcamanik yang memiliki jumlah titik bencana banjir sebanyak 19 kali terjadi ini dikarenakan beberapa faktor dan salah satunya karena Kecamatan Arcamanik dilalui sungai Cijalupang, Cikiley, Cipamokolan, Cingesed dan Cisaranten.

Hal ini, disertai dengan semakin meningkatnya kerentanan terkait dengan perubahan demografi, kondisi teknologi dan sosial ekonomi, urbanisasi yang tidak terencana, pembangunan di zona-zona yang mempunyai resiko tinggi, keterbelakangan, kerusakan lingkungan. (Reduction, 2015, hal. 6).

Banjir merupakan suatu peristiwa dimana pada daerah yang bersifat kering baik topografi dan geomorfologisnya, menjadi tergenang disebabkan oleh infiltrasi yang lambat dikarenakan tingkat drainase yang sudah jenuh dalam menampung air, biasanya banjir terjadi pada daerah yang memiliki topografi lebih rendah (cekungan) dan juga tingkat curah hujan daerah yang cukup tinggi. Selain itu limpasan air permukaan (*runoff*) bisa juga menyebabkan banjir yang meluap sehingga volume air melebihi kapasitas sistem drainase atau sistem aliran sungai. (Novaliadi, 2014, hal. 1)

Bencana banjir sering terjadi di Kecamatan Arcamanik, daerah-daerah di Kecamatan Arcamanik yang sudah menjadi langganan setiap ada musim hujan otomatis akan terjadi banjir tahunan. Ini disebabkan oleh limpasan air sungai dan

Muhammad Daiyan, 2020

**HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

beberapa kejadian mengenai rusaknya fasilitas seperti tanggul jebol. (cnnindonesia, 2019).

Ada beberapa faktor tentunya yang berdampak sangat penting terhadap penyebab adanya banjir di Kota Bandung yaitu faktor alam, faktor kesalahan perencanaan pembangunan alur sungai, faktor hancurnya retensi daerah aliran sungai (DAS), faktor pendangkalan sungai dan juga faktor kesalahan pembangunan sarana prasarana dan tata wilayah (Agus Maryono dalam (Matondang, 2013, hal. 104)).

Penggunaan sistem informasi geografis (SIG) adalah metode dalam proses pemetaan, termasuk membuat peta bencana banjir, yang merupakan salah satu fokus dari penelitian ini. Kerawanan banjir dapat dengan cepat dan akurat diidentifikasi oleh GIS menggunakan metode overlay. Parameter yang digunakan, seperti jarak aliran sungai, sistem drainase dan kondisi wilayah terhadap genangan yang pernah di alami. Diharapkan bahwa melalui sistem informasi geografis, GIS dapat mempromosikan penyajian informasi spasial, terutama informasi yang berkaitan dengan menentukan tingkat kerentanan terhadap bencana banjir, dan juga dapat memperoleh informasi baru melalui analisis untuk mengidentifikasi daerah-daerah dengan kerentanan banjir tinggi. (Darmawan, 2017, hal. 32).

Peningkatan jumlah penduduk di suatu daerah akan mempengaruhi kebutuhan sehari-hari masyarakat, seperti ekonomi, masyarakat, dan permintaan tanah. Mempertimbangkan bahwa luas lahan tidak meningkat, meningkatnya permintaan akan tanah membuat orang bersaing untuk mendapatkan tanah. Bukti peningkatan permintaan lahan dapat dilihat dari alih fungsi penggunaan lahan dari lahan non-konstruksi ke lahan konstruksi, dan dari transfer lahan yang kurang produktif ke lahan produktif di bidang ekonomi, misalnya, area perumahan digunakan sebagai toko dan toko di sepanjang jalan. Banyak tempat ekonomi (Prihandoko, 2018, hal. 2).

Kondisi tanah yang menguntungkan akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi, sementara tanah yang kurang potensial akan memiliki tanah yang lebih rendah, sehingga diperlukan evaluasi lahan spasial. Dalam hal ini, penilaian lahan spasial membuatnya lebih mudah untuk menganalisis harga tanah.

Muhammad Daiyan, 2020

**HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

Kecamatan Arcamanik pada dasarnya adalah kecamatan yang memiliki area yang sangat strategis, oleh karena itu lahan di Kecamatan Arcamanik sangat diminati oleh semua orang.

Zona adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok plot dengan nilai yang sama, oleh karena itu zona ini juga disebut Zona Nilai Tanah (ZNT). Nilai NPW rata-rata, yang tidak dapat mewakili nilai tanah di zona, menghasilkan ketidaksesuaian dalam pembentukan ZNT sehingga untuk beberapa bidang akan ada perbedaan dari temuan PBB. NJOP, yang merupakan dasar untuk memungut pajak bumi dan bangunan (PBB), harus sesuai dengan nilai pasar wajar (NPW) di wilayah Anda. Jika NJOP tidak mematuhi NCP maka NPW dapat mewakili nilai tanah, itu tidak dapat mewakili nilai tanah di zona yang ditentukan.. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak tahunan, oleh karena itu penilaian harus dilakukan setiap tahun untuk menjaga keadilan. Oleh karena itu, penilai PBB diharuskan untuk melakukan tugasnya dengan lebih hati-hati, dengan menghormati prinsip-prinsip keadilan, kesetaraan dan kepastian hukum. Dari titik ini, perlu untuk memperkirakan kembali nilai tanah di wilayah studi .

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai referensi untuk nilai dan harga tanah tidak dapat dengan jelas memenuhi permintaan masyarakat akan informasi nilai pasar tanah. Ada dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi, yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah termasuk topografi tanah dan desain kondisi bangunan. Faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah termasuk pendirian pusat perbelanjaan, bangunan terminal, pemerintah, pemukiman, dll.

Menurut UU No. 12 Tahun 1985 Pasal 6 ayat 1, dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP. NJOP ditentukan oleh model analitik tertentu berdasarkan cadangan teknis Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menunjuk NJOP diatur oleh Perintah Direktur Jenderal dengan nomor pajak: KEP.533 / PJ / 2000, yang diubah oleh Perintah Direktur Jenderal dengan nomor pajak: KEP.115 / PJ / 2002.

Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dapat digunakan untuk penilaian dan penyajian objek PBB. Sistem Informasi Geografis (SIG) ini semakin berkembang di Indonesia dan banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan

Muhammad Daiyan, 2020

**HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

dengan data spasial atau data keruangan. Sistem informasi geografis ini digunakan tidak hanya untuk perolehan dan pengorganisasian basis data spasial tetapi juga dapat digunakan untuk sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan.

Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian lahan, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan kerawanan bencana banjir terhadap nilai jual objek pajak yang sudah diketahui nilai jualnya.

Maka judul penelitian yang dirumuskan adalah **“HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK, KOTA BANDUNG”** Penelitian ini akan menganalisis hubungan kerawanan bencana banjir terhadap harga lahan di kawasan Kecamatan Arcamanik.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, inti permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan:

1. Bagaimana sebaran kerawanan wilayah banjir di Kecamatan Arcamanik?
2. Bagaimana sebaran harga lahan di daerah Kecamatan Arcamanik?
3. Bagaimana hubungan antara sebaran kerawanan bencana banjir dan sebaran harga lahan di Kecamatan Arcamanik?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis keterkaitan kerawanan bencana banjir terhadap harga lahan.

Lebih rinci lagi penelitian bertujuan untuk:

1. Memetakan sebaran kerawanan wilayah bencana banjir di Kecamatan Arcamanik.
2. Memetakan sebaran harga lahan yang di Kecamatan Arcamanik
3. Menganalisi hubungan antara kerawanan bencana banjir dan harga lahan di Kecamatan Arcamanik.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis dan secara praktis.

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini dapat menambah referensi mengenai hubungan kerawanan bencana banjir dan harga lahan.
  - b. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dalam kerawanan pada kebencanaan banjir.
  - c. Hasil penelitian ini dapat memberi kontribusi dalam pendataan kerawanan resiko bencana banjir di daerah Kecamatan Arcamanik.
2. Manfaat praktis
  - a. Bagi Peneliti
    - 1) Hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran bagaimana hubungan kerawanan bencana banjir dan harga lahan di Kecamatan Arcamanik
  - b. Bagi Masyarakat
    - 1) Hasil penelitian ini dapat membantu pembaca menyadari resiko bencana banjir yang akan dihadapi.
    - 2) Hasil penelitian ini dapat menjadi pembekalan mengenai pentingnya kesadaran dalam menghadapi bencana banjir.

#### **1.5. Definisi Operasional**

Untuk memahami dan menghindari terjadinya kesalahan dalam penafsiran, kata-kata akan dijabarkan sebagai berikut:

1. Kerawanan bencana banjir adalah keadaan yang menggambarkan mudah atau tidaknya suatu daerah terkena banjir dengan didasarkan pada 2 faktor yaitu faktor meteorologi dan faktor karakteristik DAS.
2. Harga lahan merupakan suatu penilaian lahan terhadap kemampuan dan produktivitas dari lahan sendiri. Semakin produktif lahan tersebut maka semakin meningkat peniliannya. Harga lahan sendiri merupakan suatu bentuk penilaian atas kualitas lahan yang diukur dengan jumlah nominal atau satuan uang

Muhammad Daiyan, 2020

*HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu

3. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

## 1.6. Penelitian terdahulu

Penelitian mengenai kerawanan bencana banjir dan juga penelitian harga lahan telah banyak dilakukan di berbagai lokasi penelitian, tetapi pada penelitian ini memiliki perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui hubungan kerawanan bencana banjir terhadap harga lahan yang berdasarkan tingkat kerawanan dan juga perbedaan-perbedaan harga lahan di lokasi penelitian. Adapun rincian dari penelitian terdahulu disajikan pada Tabel berikut:

No	Identitas	Masalah dan Tujuan	Tinjauan Pustaka	Metode	Hasil Penelitian
1	Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan, Saul Ambarita (2016)	Nilai Jual Objek Pajak selama ini digunakan sebagai dasar pengenaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan nilai pasar wajar (NPW). Tetapi kenyataannya NJOP seringkali tidak sesuai dengan NPW. Tujuan penelitian ini adalah Membuat Peta Zona Nilai Tanah dan menentukan persentase kenaikan selisih harga nilai tanah terhadap NJOP dikecamatan Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015.	1. Penilaian Tanah 2. Nilai Pasar Wajar Objek Pajak (NJOP) 3. Zona Nilai Tanah dan Peta Nilai Tanah	Penelitian ini dilakukan dengan cara penilaian massal tanpa memperhatikan harga pasar yang tertinggi properti khusus dengan menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (Sales Comparative). Dengan teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi.	Hasil penelitian diketahui peningkatan NJOP berdasarkan harga pasar yang tertinggi mencapai 1229,3% dengan data NJOP sebesar Rp. 1,086,000 dan data harga pasar sebesar Rp. 14,436,000, peningkatan harga pasar yang terendah 40,85% dengan data NJOP sebesar Rp. 2,444,000 dan data harga pasar sebesar Rp. 3,442,000.

Muhammad Daiyan, 2020

*HUBUNGAN KERAWANAN BENCANA BANJIR TERHADAP HARGA LAHAN DI KECAMATAN ARCAMANIK KOTA BANDUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | Perpustakaan.upi.edu



No	Identitas	Masalah dan Tujuan	Tinjauan Pustaka	Metode	Hasil Penelitian
2	Analisis tingkat kerawanan banjir di Kecamatan Arcamanik menggunakan metode <i>overlay</i> dengan <i>scoring</i> berbasis sistem informasi geografis, Kurnia Darmawan (2017)	Sampang merupakan salah satu kabupaten di Pulau Madura yang menjadi langganan banjir ketika musim penghujan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui manfaat SIG dalam pembuatan peta rawan banjir, mengetahui tingkat kerawanan banjir Mengetahui faktor yang paling dominan yang menjadi penyebab kerawanan banjir di Kecamatan Arcamanik.	1. Profil Geografis; 2. Kerawanan Banjir; 3. Pembobotan dan <i>scoring</i> 4. <i>Overlay</i> 5. Sistem Informasi Geografis	Penelitian ini menggunakan metode <i>overlay</i> dengan <i>scoring</i> antara parameter-parameter yang ada. Dengan teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi	Hasil yang diperoleh berupa peta rawan banjir dimana lokasi yang sangat rawan tersebar di hampir seluruh bagian selatan dengan rincian 359.266 km <sup>2</sup> (29.3%) berkategori sangat rawan, 803.250 km <sup>2</sup> (65.52%) cukup rawan, dan 63.497 km <sup>2</sup> (5.18%) tidak rawan. Sementara itu, kemiringan lereng menjadi faktor utama penyebab terjadinya banjir. Selain memiliki bobot yang besar, sebaran kemiringan 0-8% di hampir seluruh wilayah bagian selatan mempunyai kategori sangat rawan akan bencana banjir.

No	Identitas	Masalah dan Tujuan	Tinjauan Pustaka	Metode	Hasil Penelitian
3	Analisis Pengaruh Daerah Rawan Banjir Terhadap Nilai Tanah Disekitarnya (Studi Kasus : Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya), Niqmatul Kurniati (2017)	Wilayah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan meliputi fungsi jalan, transportasi umum, lebar jalan, kedalaman genangan, lama genangan, dan jarak ke CBD. Data NJOP yang digunakan adalah data nilai tanah Kota Surabaya tahun 2016. Tujuan Penelitian ini Mengetahui ZNT pada daerah rawan banjir. Mengetahui seberapa besar pengaruh oleh variabel uji terhadap variabel nilai tanah disekitarnya. Mengetahui seberapa besar pengaruh rawan bencana banjir terhadap nilai tanah disekitarnya.	1. Pendidikan kesiapsiagaan; 2. <i>Hard Skill</i> dan <i>Soft Skill</i> ; 3. Sekolah Siaga Bencana; 4. Parameter kesiapsiagaan bencana.	Metode yang digunakan adalah metode statistik regresi linear berganda. Dengan teknik pengumpulan data observasi, wawancara umum, dan dokumentasi.	daerah rawan banjir bersama variabel fungsi jalan lebar transportasi dan jarak dari CBD. Variabel luas genangan, kedalaman genangan, dan lama genangan diklasifikasi menjadi daerah rawan banjir. Hasil korelasi variabel rawan banjir tidak ada korelasi secara linear dengan nilai tanah di Kecamatan Sukolilo. Nilai p-value lebih kecil 0,1 dengan tingkat signifikan 90% tidak terpenuhi. Sedangkan Variabel klasifikasi fungsi jalan memiliki korelasi secara linear dengan nilai tanah karena memenuhi p-value < 0,1 dengan tingkat signifikan 90%. tanah (Y) namun bukan hubungan secara linear.

## **1.7. Struktur Organisasi Skripsi**

Struktur organisasi penulisan skripsi digunakan sebagai pedoman penulisan agar skripsi lebih relevan, dan skripsi dibagi menjadi beberapa bab. Struktur organisasi dari skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **1.1.1. Bab I Pendahuluan**

Bab ini berisi latar belakang penelitian, ekspresi pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, penelitian masa lalu dan struktur organisasi dari skripsi ini.

### **1.1.2. Bab II Tinjauan Pustaka**

Pada kajian pustaka berisikan mengenai bencana banjir, termasuk dalam literatur tinjauan banjir, kerentanan bencana, informasi tentang tanah, nilai tanah dan harga tanah, dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

### **1.1.3. Bab III Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian meliputi: lokasi penelitian, metode dan desain penelitian, populasi dan sampel penelitian, variabel penelitian dan teknik analisis data.

### **1.1.4. Bab IV Hasil dan Pembahasan**

Bab ini berisi analisis penulis tentang penemuan data sekunder, dan membahas dengan teori yang ada dan data pendukung, membahas jawaban dan perawatan dari pertanyaan, dan penelitian dari hasil penelitian

### **1.1.5. Bab V Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan, makna dan rekomendasi yang dapat digunakan untuk penelitian .