

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan suatu lahan perkotaan semakin hari semakin padat oleh penduduk, yaitu penduduk yang berpindah ke kota dengan tujuan bekerja/mencari ilmu di suatu kota sudah tidak bisa lagi dikendalikan jumlahnya. Hal ini menjadi salah satu faktor dimana terjadi penambahan penduduk di suatu kota. Dengan banyaknya penduduk, maka terjadilah suatu aktivitas yang bermacam-macam di dalamnya dan mengakibatkan penumpukkan aktivitas yang ada di dalam kota. Banyaknya aktivitas yang terjadi, akan membutuhkan lahan untuk menampung aktivitas yang dilakukan, namun dikarenakan sudah semakin banyaknya aktivitas yang ada, maka terjadi kepadatan dan lahan perkotaan pun semakin sulit untuk menampung kegiatan yang ada di dalam kota, khususnya masalah perumahan yang semakin padat.

Kenaikkan jumlah penduduk yang semakin bertambah jumlahnya mempengaruhi kebutuhan lokasi perumahan. Hal ini merupakan hal yang pokok untuk masyarakat dalam investasi properti. Dengan meningkatkan kebutuhan lokasi perumahan kota maka penyebaran dilakukan ke daerah-daerah pinggiran kota yang berkembang menjadi kota satelit. Sebagaimana dinyatakan didalam Perda No.02 Tahun 2004 tentang RTRW Kota Bandung ditujukan untuk mewujudkan pemerataan pertumbuhan, pelayanan dan keserasian perkembangan kegiatan pembangunan antar wilayah dengan mempertahankan keseimbangan lingkungan dan ketersediaan sumberdaya daerah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka dikonsepsikan pengembangan kota melalui pengembangan duosentrik (dua pusat) kota yaitu wilayah Bandung Bagian Timur dan Bandung Bagian Barat.

Pada Bagian timur terdapat pusat kota yang dijadikan pusat sekunder kota untuk mengalihkan ketergantungan kepada pusat kota yaitu Alun-alun Kota. Pusat sekunder di Bandung Bagian timur yaitu Gede bage. Dan upayakan mengembangkan di wilayah Bandung Bagian Barat yaitu Wilayah Lembang dan sekitarnya dengan perkembangan wisatanya, salah satu caranya dengan pembangunan kota baru yang ada di daerah Padalarang dan Batujajar.

Kota Baru menjadi salah satu cara menyelesaikan permasalahan penyediaan rumah di perkotaan. Pembangunan Kotabaru ini diharapkan dapat menjadi pusat pertumbuhan wilayah baru dan mandiri tidak lagi tergantung pada kota induknya.

Perumahan dengan Skala Besar yaitu Kota Baru Parahyangan adalah Kota Baru yang terletak di Bandung Bagian Barat yang berada di 2 kecamatan yaitu Kecamatan Padalarang dan Batujajar, dibangun di hamparan lahan seluas 1.250 ha. Pembangunan ini dilakukan sampai dengan tahun 2020, pada tahap pembangunan ditahun ini ada beberapa desa yang paling dekat jaraknya dengan Kota Baru Parahyangan dan sudah di beli oleh *developer* Kota Baru Parahyangan yang akan di bebaskan lahannya untuk tujuan pembangunan perumahan skala besar yaitu Kota Baru Parahyangan. Desa-desa tersebut yaitu Desa Kertajaya, Cipeundeuy, Cimerang, Bojonghaleung, dan Desa Cikande.

Pembangunan Kota Baru Parahyangan ini, berdampak cukup tinggi terhadap masyarakat. Dimulai dari dampak lingkungan, sistem sosial penduduk, kepadatan penduduk. Penduduk di wilayah kota satelit dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan banyak jumlah penduduk yang masuk ke wilayah kota satelit di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan, sehingga hal ini mempengaruhi harga lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan. Hal ini yang mengacu untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya peningkatan harga lahan di Kota Baru dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Dari data perumahan Kota Baru Parahyangan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, rata-rata harga lahan yang paling tinggi berada pada Perumahan Ratnaasih yaitu sebesar Rp.21.194.000/m² dan rata-rata harga lahan yang paling rendah berada pada Perumahan Jinggaagara yaitu sebesar Rp.14.518.000/m², begitupun yang terjadi di 5 desa, yang paling terdekat dengan Kota Baru Parahyangan rata-rata harga lahannya sebesar Rp.1.252.490/m². Faktor yang mewakili terjadinya naik turunnya harga lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan yaitu faktor kepadatan penduduk, jarak Kota Baru ke Pusat Kota, jumlah fasilitas sosial serta jumlah sarana perdagangan dan jasa.

Seperti yang diketahui bahwa kepadatan penduduk semakin tinggi., semakin dekat dengan pusat kota, semakin banyak fasilitas sosial kota serta semakin banyak jumlah sarana perdagangan dan jasa maka harga lahan semakin tinggi di suatu wilayah/kota.

Oleh sebab itu, laporan ini akan meneliti faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan dan di dalam Kota Baru Parahyangan dengan melihat Harga Lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

1.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam laporan ini yaitu adanya peningkatan jumlah penduduk migrasi yang masuk ke kota satelit mengakibatkan peningkatan harga lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Dari data jumlah penduduk pada blok 1a yaitu perumahan Ratnanasih, perumahan yang letaknya dekat dengan gerbang masuk Kota Baru Parahyangan di tahun 2011 jumlah penduduk 1.567 jiwa dengan luas perumahan 64,3 ha kepadatan penduduknya 24 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.20.749.000,- di tahun 2012 jumlah

penduduk 1.660 jiwa dengan luas 64,3 ha maka kepadatan penduduknya 26 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.21.004.000,- di tahun 2013 jumlah penduduk 1.720 jiwa dengan luas 64,3 ha , kepadatan penduduknya yaitu 27 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.21.182.000,- di tahun 2014 jumlah penduduk 1.878 jiwa dengan luas 64,3 ha maka kepadatan penduduk 29 jiwa/ha dengan harga lahannya Rp. 21.371.000,-, dan di tahun 2015 jumlah penduduk 4 000 jiwa dengan luas yang sama 64,3 ha kepadatan penduduknya 62 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.21.667.000,-. Dilihat dari tahun 2011-2015 terjadi penamnaan nilai kepadatan penduduk di blok 1a yaitu Perumahan Ratnaasih dengan pertambahan harga lahannya.

Pada blok 3a yaitu Blok yang ada di Desa Cipeundeuy, jumlah penduduk di tahun 2011 yaitu 6.900 jiwa dengan luas 102,89 ha, kepadatan penduduknya 67 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.4.064.000,- Tahun 2012 jumlah penduduk 7.001 jiwa dengan luas 102,89 ha, kepadatan penduduknya 68 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.4.813.000, Tahun 2013 jumlah penduduk 7.234 jiwa dengan luas 102,89 ha maka kepadatan penduduknya 70 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.5.686.000 dan di tahun 2014 jumlah penduduk 7.554 jiwa dengan kepadatan penduduk 73 jiwa/ha dengan harga lahan Rp.6.592.000,- serta di tahun 2015 dengan jumlah penduduk 7.665 jiwa dengan luas 102,89 ha maka kepadatan penduduk 74 jiwa/ha dengan harga lahannya Rp.9.076.000 Maka terlihat terjadi peningkatan peningkatan harga lahan dengan semakin banyaknya jumlah penduduk yang masuk ke Kota Baru Parahyangan dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan.

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu ingin mengetahui faktor-faktor harga lahan yang paling berpengaruh di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan pemenuhan sasaran sebagai berikut ini:

1. Teridentifikasi wilayah yang dijadikan objek penelitian dengan melihat laporan penelitian terdahulu.
2. Teridentifikasi perkembangan harga lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan di wilayah sekitar dari tahun 2011-2015
3. Teridentifikasi faktor-faktor harga lahan yang dilihat penggunaan lahan yang ada di objek penelitian.
4. Teranalisis faktor harga lahan yang paling berpengaruh terhadap harga lahan.

1.4 Ruang Lingkup Studi

Ruang lingkup studi ini dibagi menjadi dua yaitu ruang lingkup materi dan wilayah studi:

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang Lingkup materi pada studi penelitian ini adalah teridentifikasi faktor-faktor harga lahan di Kota Baru dan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan, dengan lingkup materi sebagai berikut:

1. Menjelaskan perkembangan harga lahan di perumahan yang terjadi di Kota Baru Parahyangan dan harga lahan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan. Harga Lahan yang diidentifikasi adalah harga lahan tanpa memasukkan nilai bangunan.
2. Menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Faktor-faktor tersebut merupakan faktor yang menjadi acuan untuk melihat parameter yang akan menjadi ukuran dalam proses penelitian. Parameter tersebut umumnya telah di gambarkan pada latar belakang yang ada pada sub bab

sebelumnya. Namun, parameter tersebut dijelaskan lagi dengan konten yang berbeda. Berikut ini merupakan penjelasan parameter tersebut:

1. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk menunjukkan intensitas jumlah penduduk di duga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan kepadatan penduduk, artinya semakin besar intensitas penduduk maka harga lahan akan semakin mahal.

2. Jarak Terhadap Pusat Kota

Jarak terhadap pusat kota menunjukkan kemudahan pencapaian dan tingkat aksesibilitas lahan terhadap pemenuhan kebutuhan pangan, diduga bahwa harga lahan berbanding terbalik dengan jarak terhadap pusat kota, artinya semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan semakin mahal dan semakin jauh dari pusat kota maka harga lahan akan semakin murah.

3. Jumlah Fasilitas Sosial

Banyaknya jumlah fasilitas sosial menunjukan kemudahan pencapaian dan tingkat aksesibilitas lahan terhadap pemenuhan kebutuhan sosial, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan banyaknya fasilitas sosial, artinya semakin mudah memperoleh kebutuhan sosial harga lahan semakin mahal.

4. Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa.

Banyaknya jumlah jenis kegiatan perdagangan dan jasa menunjukan semakin banyak fasilitas perdagangan dan jasa semakin tinggi harga lahannya. Sehingga dapat memberikan pengaruh terhadap harga lahan, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan jenis kegiatan perdagangan dan jasa, artinya semakin besar intensitas jenis kegiatan perdagangan maka harga lahan akan semakin mahal.

Untuk itu, faktor-faktor yang menjadi parameter harga lahan di jelaskan di bab 2 Sehingga dalam bab 1 hanya memberikan gambaran dari laporan penelitian tersebut.

Tabel 1.1
Variabel Penelitian

| Nama/Judul | Metode Analisis | Variabel Terikat/Bebas | Parameter | Keterangan |
|---|------------------------|-------------------------------|------------------|--|
| Apriani Nia Karuniawati : Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan Di Kota Baru dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan Jurusan Teknik Planologi UNPAS | Model Regresi Berganda | - Harga Lahan | Rp/ha | Indikator Harga Lahan (Rp)/Luas Wilayah |
| | | - Kepadatan Penduduk | Jiwa/Ha | Intensitas jumlah penduduk/ Luas Wilayah |
| | | - Perdagangan | Unit | Banyaknya jumlah kegiatan perdagangan |
| | | - Jasa | Unit | Banyaknya jumlah kegiatan jasa |
| | | - Fasilitas Umum/Sosial | Unit | Banyaknya jumlah fasilitas umum dan sosial |
| | | - Jarak Dari Pusat Kota | Km (Kilometer) | Diukur dari pusat kota |

Sumber: Hasil Olahan Tahun 2014

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

1. Wilayah Kabupaten Bandung Barat

Kabupaten Bandung Barat adalah kabupaten di Tatar Pasundan, Provinsi Jawa Barat, Indonesia, sebagai hasil pemekaran Kabupaten Bandung. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang di sebelah barat dan utara, Kabupaten Bandung dan Kota Cimahi di sebelah timur, Kota Bandung di sebelah selatan, serta Kabupaten Cianjur di sebelah barat dan timur.

Kabupaten Bandung Barat mewarisi sekitar 1.400.000 penduduk dari 42,9% wilayah lama Kabupaten Bandung. Pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat berlokasi di Kecamatan Ngamprah yang terletak di jalur Bandung-Jakarta. Dan untuk

sementara waktu, pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat dipindahkan ke Batujajar, dan Kecamatan Ngamprah akan di pilih menjadi pusat pemerintahan pada tahun mendatang.

Berdasarkan data, luas wilayah Kabupaten Bandung Barat yaitu 1.305,77 km², terletak antara 60° 41' s/d 70° 19' Lintang Selatan dan 107° 22' s/d 108° 05' Bujur Timur. Mempunyai rata-rata ketinggian 110 m dan maksimum 2.2429 m dari permukaan laut. Kemiringan wilayah yang bervariasi antara 0 – 8%, 8 – 15% hingga diatas 45%, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah barat : berbatasan dengan kabupaten Cianjur
- Sebelah utara : berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang.
- Sebelah timur : berbatasan dengan Kabupaten Bandung dan Kota Cimahi.
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Selatan Kabupaten Badung dan Kabupaten Cianjur.

Cakupan wilayah Kabupaten Bandung Barat, meliputi 15 (lima belas) kecamatan yang terdiri dari : Padalarang, Cikalongwetan, Cililin, Parongpong, Cipatat, Cisarua, Batujajar, Ngamprah, Gununghalu, Cipongkor, Cipeundeuy, Lembang, Sindangkerta, Cihampelas dan Rongga. Penggunaan lahan Eksisting Dilihat dari sisi penggunaan lahan di wilayah Kabupaten Bandung Barat, penggunaan lahan untuk budidaya pertanian merupakan penggunaan lahan terbesar yaitu 66.500,294 ha, sedangkan yang termasuk kawasan lindung seluas 50.150,928 ha, budidaya non pertanian seluas 12.159,151 ha dan lainnya seluas 1.768,654 ha .

Gambar 1.1

Peta Admin Kabupaten Bandung Barat

- 1. Kawasan Kota Baru Dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan**

Berdasarkan data, luas wilayah Kota Baru dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan yaitu 3.408 km². Mempunyai rata-rata ketinggian 110 m dan maksimum 2.2429 m dari permukaan laut. Kemiringan wilayah yang bervariasi antara 0 – 8%, 8 – 15% hingga diatas 45%, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah barat : berbatasan dengan Desa Cipageran
- Sebelah utara : berbatasan dengan Desa Jayamekar, Padalarang, dan Desa Kertamulya
- Sebelah timur : berbatasan dengan Desa Margajaya, Cimareme, dan Laksanamekar
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Selatan Desa Girimukti, Pangauban, dan Cankorah.

Cakupan kawasan Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan meliputi 5 desa yang paling dekat dengan Kota Baru Parahyangan. yaitu Desa Kertajaya, Cipeundeuy, Cimerang, Cikande dan Bojonghaleung. Penggunaan lahan yang ada di kelima desa tersebut banyak di gunakan sebagai penggunaan lahan non pertanian yaitu pemukiman.

Desa Kertajaya memiliki 256 ha penggunaan non pertanian, Desa Cipeundeuy dengan luas non pertanian 458 ha, Desa Cimerang dengan luas 378 ha, Bojonghaleung 351 ha, dan Desa Cikande 378 ha.

Gambar 1.2

Peta Kawasan Kota Baru Parahyangan dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan

1.5 Metodologi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan memaparkan perkembangan wilayah dan harga lahan di dalam kawasan perumahan Kota Baru Parahyangan dan di sekitar wilayah Kota Baru Parahyangan. Dalam metodologi penelitian sampai kepada hasil/output yang diinginkan terlebih dahulu di susun mengenai literatur yang disusun dalam laporan studi pustaka yang didalamnya terdapat teori dan kebijakan yang terkait mengenai faktor-faktor kota baru terhadap harga lahan. Setelah disusun dengan metode pengumpulan data yang dilakukan secara survey sekunder dan survey primer dan terakhir metodologi yang dilakukan yaitu metode analisis data atau teknik pengolahan yang dilakukan untuk penelitian ini. Berikut penjelasannya:

1.5.1 Tahapan Pengumpulan Studi Literatur

Tahapan pengumpulan studi literatur ini dikumpulkan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- Pengumpulan studi terdahulu yang berkaitan dengan topik yang di bahas dan berkaitan dengan tugas akhir peneliti.
- Pengumpulan dan memahami teori-teori dan kebijakan yang mempunyai kaitan dengan studi yang dilakukan kebijakan tentang harga lahan dan perkembangan kota baru.

Studi pustaka ini meliputi studi literatur dari buku, peraturan perundangan,-undangan dokumen RTRW, dokumen-dokumen maupun jurnal serta artikel terkait yang terdapat di internet.

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

1. *Survey Data Sekunder*

Pengumpulan data dalam penelitian ini akan dilakukan melalui survey data sekunder dan data primer. Survey data sekunder dilakukan untuk mencari dokumen yang berkaitan dengan lokasi wilayah studi dan data-data terkait lahan yang diarsipkan oleh pihak lain. Dalam penelitian ini, data yang akan dicari melalui survey data sekunder adalah sebagai berikut :

Tabel 1.2
Identifikasi Kebutuhan Data Sekunder

| No | Instansi | Data Yang di Butuhkan | Tahun Yang Diambil | Bentuk Data |
|----|---|---|----------------------------|--------------------|
| 1 | BPN | Harga Lahan Di Perkotaan Padalarang/desa | Time series dari 2012-2014 | Dokumen/Peta/Tabel |
| 2. | Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan | Perdagangan dan Jasa yang tersebar di kawasan perkotaan padalarang/desa | Tahun Terakhir | Dokumen |
| 3. | BPS | Dokumen Kecamatan Dalam Angka | 2012-2014 | Dokumen |
| | | Jumlah Sebaran Penduduk/desa di Kawasan Perkotaan Padalarang | 2012-2014 | Dokumen |
| | | Tingkat Kepadatan penduduk/desa di kawasan perkotaan padalarang | 2012-2014 | Dokumen |
| | | Data jumlah penduduk/desa di kawasan Perkotaan Padalarang | 2012-2014 | Dokumen |
| | | Struktur Penduduk/desa di kawasan Perkotaan Padalarang | 2012-2014 | Dokumen |

Sumber : Hasil Identifikasi, 2015

2. *Survei Data Primer*

Dalam penelitian ini, beberapa jenis survei data primer yang akan dilakukan antara lain:

- a. Wawancara, dalam penelitian ini wawancara dilakukan kepada responden sebagai berikut :
 - Responden yang berada di dalam Kota Baru Parahyangan, hal ini dilakukan untuk mengetahui peran kota baru terhadap perkembangan wilayah sekitar menurut pandangan masyarakat yang berada di dalam Perumahan Kota Baru Parahyangan.
 - Responden yang berada di sekitar Kota Baru Parahyangan, hal ini dilakukan untuk mengetahui pandangan masyarakat terhadap pembangunan Kota Baru Parahyangan sampai dengan mempengaruhi/tidak harga lahan yang ada di wilayah tersebut dan faktor apa yang dipengaruhi sekitar wilayah.

- b. Pembagian Questioner, dalam penelitian ini berlaku juga buat responden. Responden yang dipilih yaitu masyarakat yang tinggal di sekitar wilayah Perumahan Kota Baru Parahyangan, berikut ini tujuan responden di bagikan *questioner* :
 - Responden yang berada di sekitar Kota Baru Parahyangan yang melingkup desa-desa yang sudah ditentukan sebagai wilayah kajian dimana, tujuan pembagian *questioner* yang dilakukan untuk masyarakat yang ada di desa memberikan informasi sesuai dengan apa yang dirasakan oleh masyarakat dan bisa dianalisis faktor yang sudah dipengaruhi terhadap pembangunan-pembangunan yang ada di wilayah sekitar tersebut.

- c. *Observasi*, Dalam dampak pengembangan lahan perumahan, biasanya hal-hal yang mempengaruhi harga lahan adalah perubahan citra yang terjadi pada lingkungan dan peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana penunjang permukiman, dari segi kuantitas dan kualitas di sekitar wilayah tersebut. Oleh karena itu, penelitian perlu melakukan observasi untuk dapat menilai kualitas

lingkungan di sekitar wilayah yang menjadi objek studi, baik dalam hal citra lingkungan maupun ketersediaan sarana dan prasarana.

1.5.3 Metode Pemilihan dan Penentuan Jumlah Sampel

- Metode Pemilihan Sampel

Secara umum, terdapat dua pendekatan dalam metode pemilihan sampel. yakni *probability sampling* dan *non probability sampling*. Dalam metode *probability sampling*, seluruh unsur (misalnya orang, rumah tangga) dalam suatu populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih dalam sampel. Dalam metode ini, cara pemilihan sampel harus dilakukan secara acak (*random*). Demikian pula dengan jumlah sampel minimum, harus dihitung secara matematis berdasarkan *probabilitas*.

Sebaliknya, dalam metode *nonprobability sampling*, unsure populasi dipilih sebagai sampel tidak memiliki kesempatan yang sama, misalnya ketersediaan (misalnya: orang yang sukarela sebagai responden), atau karena dipilih peneliti secara subyektif.

Sehingga dalam penelitian ini, pemilihan responden untuk dijadikan sampel yaitu metode non probability Sampling.

- Metode Penentuan Jumlah Sampel

Seringkali peneliti tidak mengamati seluruh individu dalam suatu populasi. Hal ini dapat dikarenakan jumlah populasi yang sangat banyak dan besar wilayahnya dan keterbatasan biaya penelitian. Untuk itu, kebanyakan penelitian menggunakan sampel. Sampel adalah bagian dari populasi yang digunakan untuk menyimpulkan atau menggambarkan populasi. Pemilihan sampel dengan metode yang tepat dapat menggambarkan kondisi populasi yang sebenarnya dan akurat, dan dapat menghemat biaya penelitian secara efektif.

Idealnya, sampel haruslah benar-benar menggambarkan atau mewakili karakteristik populasi yang sebenarnya.

Dalam suatu penelitian, seringkali didapat mengenai jumlah sampel yang akan disebarkan dalam proses pengumpulan informasi yang dibutuhkan kepada responden. Sehingga dalam metode penentuan jumlah sampel akan di jelaskan mengenai penentuan jumlah sampel yang mudah di mengerti oleh peneliti yaitu menentukan jumlah sampel dengan rumus slovin. Untuk menggunakan rumus ini, pertama ditentukan berapa batas toleransi kesalahan ini dinyatakan dengan persentase. Semakin kecil toleransi kesalahan, semakin akurat sampel menggambarkan populasi. Misalnya penelitian dengan batas kesalahan 5% berarti memiliki tingkat akurasi 95%. Penelitian dengan batas kesalahan 2% memiliki tingkat akurat 98%. Dengan jumlah populasi yang sama, semakin kecil toleransi kesalahan, semakin besar jumlah sampel yang dibutuhkan.

1.5.4 Metode Analisis Data

1. Metode Analisis Deskriptif Kuantitatif

Metode penentuan faktor yang mempengaruhi harga lahan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan dilakukan dengan metode analisis deskriptif kuantitatif, metode ini merupakan metode analisis dengan mendeskripsikan keadaan suatu gejala yang telah direkam melalui alat ukur kemudian diolah sesuai dengan fungsinya. Hasil pengolah tersebut selanjutnya dipaparkan dalam bentuk angka-angka sehingga memberikan suatu kesan lebih mudah ditangkap maknanya oleh siapapun yang membutuhkan informasi tentang keberadaan gejala tersebut. Dimana dalam penelitian ini metode analisis deskriptif kuantitatif dilakukan untuk menentukan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan,

Dalam hal ini peneliti mencoba menguji penelitian menggunakan metode regresi linier berganda/majemuk. Metode ini digunakan untuk memodelkan

hubungan antara variabel *dependent* (terikat) dengan variabel *independent* (bebas), dengan jumlah variabel *independent* lebih dari satu.

Apabila dilihat pada penelitian ini yaitu faktor-faktor harga lahan di Kota Baru terhadap harga lahan di wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan yang dimaksud dengan variabel terikat adalah harga lahan sedangkan variabel bebas adalah faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Dalam laporan ini dilakukan dengan menggunakan Metode Regresi Linier Berganda. Regresi linier berganda/majemuk digunakan untuk memodelkan hubungan antar variabel *dependent* (terikat) dengan variabel *independent* (bebas), dengan jumlah variabel *independent* lebih dari satu.

2. Metode Analisis Deskriptif Kualitatif

Analisis ini digunakan untuk menginterpretasikan data-data yang ada sehingga diperoleh gambaran secara menyeluruh mengenai kondisi yang tengah terjadi di lapangan.

1.6 Manfaat Penelitian

Menjadi masukan pemerintahan, swasta dan masyarakat mengenai faktor mana yang paling mempengaruhi perkembangan harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar dengan melihat faktor yang dominan untuk mempengaruhinya. Pemerintahan selaku pihak yang mengeluarkan izin pembangunan perumahan guna dilakukan untuk menjadi pemasukkan dalam PAD Di Kabupaten Bandung Barat.

Gambar 1.3**1.7 Kerangka Berpikir**

1.8 Sistematika Penyusunan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini akan dijelaskan latar belakang penelitian, tujuan dan sasaran serta ruang lingkup baik wilayah dan materi yang dipakai dalam penelitian ini. Dan juga dalam bab ini di jelaskan secara umum tentang metodologi yang digunakan dalam proses penelitian ini. Metode yang digunakan dimulai dari metode kepustakaan, metode pengumpulan data, dan metode analisis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II pada laporan penelitian Tugas Akhir ini di jelaskan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan judul penelitian, yang bermanfaat sebagai bekal informasi untuk melanjutkan proses penelitian pada penelitian ini. Tinjauan pustaka ini berkaitan dengan judul yang telah di tetapkan.

Bab III Gambaran Umum Wilayah

Gambaran umum wilayah yang digambarkan pada bab ini merupakan batas-batas wilayah yang di jadikan lokasi dalam penelitian tersebut secara lebih khusus, sehingga menjadi sebuah gambaran yang jelas untuk dilanjutkan dalam proses penelitian tersebut.

Bab IV Analisis Pengaruh Kota Baru Parahyangan Terhadap Harga Lahan Di Kota Baru Parahyangan dan Sekitarnya

Dalam bab ini berisikan tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi

Kesimpulan dan Rekomendasi merupakan hasil dari analisis yang telah dipakai untuk penelitian tersebut serta rekomendasi yang dapat dijadikan saran bagi pihak-pihak yang terlibat.