BAB 1
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan sumber daya alam utama dalam menompang setiap aktivitas kehidupan manusia baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal terutama karena sifatnya yang permanen, tidak dapat dipindahkan serta unik. Karena itulah maka tidak mengherankan jika kemudian lahan menjadi tumpuan harapan dari berbagai kepentingan. Namun ketika sebidang lahan dapat digunakan untuk bermacam-macam keperluan, dan ketersediaannya yang terbatas, seringkali terjadi konflik diantara berbagai alternatif penggunaan maupun peruntukan dalam pemanfaatannya.

Teori nilai lahan perkotaan dan model penggunaan lahan menunjukan berbagai faktor yang mempengaruhi formasi harga lahan yaitu makro ekonomi dan kecenderungan sosial ekonomi yang mempengaruhi peningkatan harga lahan secara umum, serta karakteristik lahan yang mempengaruhi harga lahan disuatu lokasi. Beberapa teori berkaitan dengan pola pertumbuhan kota, menjelaskan gejala besar yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan sebagai fungsi guna lahan. Secara umum gejala yang mempengaruhi meningkatnya kebutuhan akan lahan adalah bertambahnya tingkat kebutuhan penduduk akan ruang, meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya, kelangkaan lahan diperkotaan, yang memberikan arti ekonomi dan strategi serta meningkatnya pembangunan infrastruktur.

Harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulan dengan maksud untuk mencari keuntungan. Akibatnya ketersediaan lahan diperkotaan semakin sulit didapat dalam luasan yang memadai dengan harga lahan yang meningkat. Dari berbagai penelitian terungkap, bahwa melonjaknya harga lahan dipengaruhi sejumlah faktor, terutama investasi pemerintah dalam bentuk prasarana perkotaan, selain itu juga untuk mengetahui informasi besarnya harga lahan yang

cepat dan akurat terlebih dahulu harus mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh yang dapat meningkatkan harga lahan. Dengan diketahui besarnya harga lahan disuatu lokasi, maka akan diketahui pula besar sewa yang harus dibayarkan dari ganti rugi yang harus diterimanya. Untuk itu studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang.

Dalam lingkup nasional pembangunan sebuah kota merupakan sesuatu hal yang wajib dilaksanakan secara serasi dan diarahkan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, guna mendukung dan menghasilkan daya guna pembangunan nasional yang serasi dan mempunyai sinkronisasi antara pembangunan kota dan nasional yang ada. Sebagai konsekuensi atas kebijaksanaan tersebut, pembangunan Kecamatan Lembang ditekankan pada upaya peningkatan daya guna dan hasil guna pembangunan sesuai dengan potensi dan prioritas kota yang ada, Perkembangan Kota Bandung yang terus meningkat mempengaruhi perkembangan, wilayah Kecamatan Lembang sehingga berkembang dari wilayah rural menjadi wilayah urban yang dapat mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian.

Lembang merupakan salah satu Kecamatan yang terletak di Kabupaten Bandung Barat dengan luas wilayah sebesar 9826,54 Ha, Penetapan Kabupaten Bandung Barat didasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukkan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat dimana Kecamatan Lembang direncanakan menjadi kota wisata alam serta konservasi ini berada pada ketinggian antara 700 hingga 1600 meter diatas permukaan laut. Sebagai daerah yang terletak di pegunungan dan terbatas pemanfaatan ruangnya untuk budidaya, Lembang justru menjadi kawasan Perkotaan yang berkembang pesat dengan Jumlah penduduk Mencapai 170.439 Jiwa *(Monografi Desa, 2012).* Hal ini akan berakibat meningkatnya kebutuhan lahan untuk permukiman dan sarana prasarana penunjang di masa yang sekarang dan yang akan datang. Berdasarkan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Bandung Barat, Lembang merupakan pusat dibagian

utara sebelah timur dengan fokus pengembangan sektor pariwisata, permukiman, pertanian, lindung dan konservasi. Kawasan Perkotaan Lembang terletak pada lokasi yang cukup strategis dilalui oleh jalur regional yang menghubungkan Kota Bandung dengan Jakarta, sehingga semakin menarik bagi masyarakat maupun para investor untuk mengembangkan kegiatan sosial dan ekonominya, maka dalam jangka panjang pertumbuhan dan perkembangan kota ini akan semakin pesat dan perlu mendapat perhatian serius.

Perkembangan struktur kota Kawasan Perkotaan Lembang sangat dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan karakteristik sosial dan budaya. Karakteristik fisik berupa topografi yang bergelombang menyebabkan tidak meratanya perkembangan yang terjadi. Pemusatan aktivitas penduduk lebih cepat terjadi di lokasi yang mempunyai topografi yang relatif datar. Sedangkan perkembangan yang disebabkan oleh karakteristik sosial dan budaya berkaitan dengan pertumbuhan penduduk Pertumbuhan penduduk di Kawasan Perkotaan Lembang berpola linier dan pertumbuhannya tidak ada lonjakan yang berarti. dengan ciri perkotaan yang ditandai dengan semakin berkembangnya kegiatan perdagangan, jasa dan kegiatan pemerintahan di Desa Lembang. Aktivitas penduduk di kawasan tersebut saat ini berkembang dengan pesat.

Oleh karena itu Kawasan Perkotaan Lembang terus mengalami pembangunan, maka terjadi perubahan penggunaan tata guna lahan yang cukup pesat, ini ditandai dengan banyaknya lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Daerah-daerah yang dulunya merupakan areal perkebunan telah berubah menjadi areal permukiman, seperti antara lain terjadi di Desa Jayagiri dan Desa Gudangkahuripan.

Transformasi tata guna lahan pertanian ke tata guna lahan non pertanian yang terjadi di Kawasan Perkotaan Lembang, akan mempengaruhi struktur ruang Kawasan Perkotaan Lembang. Perkembangan lahan permukiman di Kawasan Perkotaan Lembang cenderung mengalami perkembangan linier yang mengikuti jalur jalan utama dan mengarah ke arah pusat kota. Aktivitas penduduk terus memusat pada

zona perkotaan atau zona pusat kota. Sedangkan zona yang menjauh dari pusat kota, lebih lambat dalam perkembangannya. Lahan permukiman di zona pusat kota lebih padat dari wilayah lainnya. Akibat dari pemusatan lahan permukiman di zona pusat kota ini menyebabkan peningkatan harga lahan. Lahan yang mendekati pusat kota akan semakin tinggi harga lahannya dan sebaliknya lahan yang semakin menjauh dari pusat kota akan semakin menurun harga lahannya.

Secara umum, pola harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang telah mengikuti teori ekonomi lahan perkotaan, bahwa harga lahan tertinggi berada di pusat kota dan terus menurun ketika menjauh dari pusat kota. Kondisi harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang bervariasi disetiap desa atau kelurahan Harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang masih bervariasi dimana di jalur-jalur jalan utama mempunyai harga lahan yang tinggi. Harga lahan yang paling tinggi sebesar Rp.3.500.000/m^2 dengan aksesibilitas tinggi digunakan untuk kegiatan komersial (kawasan perdagangan), kemudian lahan permukiman mengikuti jalur jalan yang memiliki aksesibilitas menengah dengan harga lahan berkisar Rp.2.500.000/m^2 sampai Rp. 1.500.000/m^2. Sedangkan lahan-lahan yang berada di belakang jalur jalan utama dengan askesibilitas rendah mempunyai harga lahan rendah yaitu antara Rp. 900.000/m^2 sampai Rp.700.000/m^2 yang digunakan untuk lahan kebun, sawah, tegalan dan kolam *(Harga Lahan Pasar Kawasan Perkotaan Lembang Tahun 2014)*.

Tinjauan mengenai informasi harga lahan sangat penting dalam perencanaan kota, karena informasi tersebut berguna untuk merencanakan kegiatan kota. Seperti yang telah diketahui, bahwa salah satu kegiatan utama perencanaan kota adalah mengatur kebutuhan fisik untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dengan berbagai kegiatan fisiknya. Dalam lingkup yang lebih luas kebutuhan fisik ini adalah berupa penyediaan akan kebutuhan ruang seperti lahan *(Sujarto, 1985)*.

Rencana kota dapat berfungsi atau berjalan dengan baik ditunjang oleh tersedianya lahan yang memadai untuk menampung berbagai aktivitas atau kegiatan yang direncanakan. Harga lahan sebenarnya merupakan alat didalam perangkat

kebijaksanaan lahan perkotaan, alat ini dapat dipergunakan untuk mengendalikan penggunaan lahan. Sebagai suatu alat, harga lahan kota sebenarnya dapat berfungsi ganda, yaitu selain sebagai sumber pendapatan kota juga sebagai alat pengendali guna lahan. Alat pengendali disini dimaksudkan sebagai alat untuk mengarahkan atau intensif dan alat untuk membatasi atau disintensif penggunaan lahan kota, dengan demikian diharapkan bahwa harga lahan dapat mendukung perencanaan tata guna lahan.

1.2 Perumusan Masalah

Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa pesatnya peningkatan pertumbuhan penduduk di Kawasan Perkotaan Lembang sangatlah beralasan karena segala aktivitas ekonomi dan pemerintahan beragromerasi. Perkembangan penduduk berdampak pada perkembangan kota dan mengakibatkan peningkatan penggunaan lahan. Peningkatan jaringan utilitas, kebutuhan ruang terbuka, prasarana sosial dan ekonomi, ketersediaan perumahan, jaringan air bersih merupakan implikasi dari berkembangnya suatu wilayah, yang selanjutnya timbullah permasalahan kota yang sangat kompleks. Salah satunya adalah ketersediaan lahan sebagai wadah fasilitas penunjang aktivitas ekonomi yang terbatas, bertambahnya tingkat kebutuhan penduduk akan ruang, meningkatnya fungsi kota terhadap wilayah sekitarnya, serta meningkatnya pembangunan infrastruktur menyebabkan pergeseran/perubahan pemanfaatan lahan yang berakibat kepada peningkatan harga lahan.

Harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulan tanah dengan maksud untuk mencari keuntungan. Seringkali lahan-lahan yang semula telah dialokasikan oleh pemerintah untuk menampung kegiatan pembangunan, seperti pembangunan prasarana atau pembangunan fasilitas pelayanan umum lainnya, pada saat akan diimplementasikan telah dipergunakan oleh kegiatan lain yang lebih produktif, seperti kegiatan umum, akan kalah dalam kompetisis

perebutan lahan. Dilain pihak, sebagai konsekuensi dari pertambahan penduduk yang sangat pesat, adalah meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan bagi penduduk. Akibatnya ketersediaan lahan diperkotaan semakin sulit didapat dalam luasan yang memadai dengan harga lahan yang semakin meningkat.

Kawasan Perkotaan Lembang juga mengalami perkembangan kota. Aktivitas penduduk lebih banyak memusat pada pusat kota (pasar), sehingga kepadatan aktivitas penduduk di pusat kota lebih tinggi jika dibandingkan dengan di kawasan lainnya. Akibatnya, kebutuhan lahan untuk menampung aktivitas penduduk di Kawasan Perkotaan Lembang juga meningkat.

Pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan di Kawasan Perkotaan Lembang yang berfungsi kawasan lindung, daerah resapan dan konservasi menyebabkan kompetisi dan kepadatan penduduk di pusat Kawasan Perkotaan Lembang semakin tinggi. Tingginya kompetisi lahan di pusat kota, karena pusat kota mempunyai keuntungan lokasi (*advantage site*) yang memperkecil biaya pengeluaran dan jarak, sehingga ketika jarak semakin dekat ke pusat kota, maka biaya pengeluaran transportasi akan semakin kecil.

Kompetisi untuk mendapatkan lahan di setiap lokasi juga terjadi di Kawasan Perkotaan Lembang. Penduduk akan selalu berusaha mendapatkan lokasi-lokasi permukiman yang memberikan berbagai keuntungan seperti aksesibilitas ataupun memperkecil biaya transportasi. Keadaan ini akan mempengaruhi struktur ruang Kawasan Perkotaan Lembang, lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi akan lebih diminati oleh penduduk. Sebaliknya, lokasi yang memiliki aksesibilitas rendah akan lambat dalam perkembangannya.

Oleh karena secara fungsional Kawasan Perkotaan Lembang sebagai pusat pertumbuhan Kabupaten Bandung Barat, maka terjadi pemusatan lahan permukiman di lokasi-lokasi yang strategis, yang akhirnya menyebabkan perubahan tata guna lahan. Dampak yang terjadi adalah peningkatan harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang.

Melonjaknya harga lahan dipengaruhi sejumlah faktor, terutama investasi pemerintah dalam bentuk prasarana perkotaaan serta didukung oleh perkembangan fisik kota yang semakin membaik. Untuk meningkatkan pemasukan murni pemerintah dari sektor perpajakan, diperlukan informasi besarnya harga lahan yang cepat dan akurat yang merupakan salah satu alat untuk menetapkan besarnya pajak tanah, untuk meningkatkan harga lahan. Dengan diketahuinya besarnya harga lahan disuatu lokasi, maka akan diketahui pula besar sewa yang harus dibayarkan dari ganti rugi yang harus diterimanya.

Berdasarkan uraian diatas, maka timbul pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap meningkatnya harga lahan ?
2. Seberapa besar keterkaitan faktor-faktor pengaruh tersebut terhadap harga lahan ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan serta melihat faktor pengaruh terbesar dalam memberikan kontribusinya terhadap harga lahan. Untuk mencapai tujuan studi tersebut, maka sasaran yang akan dicapai dalam studi ini adalah :

1. Teridentifikasinya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan berdasarkan kondisi wilayah studi.
2. Terumuskannya faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap harga lahan.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah studi difokuskan pada Kawasan Perkotaan Lembang itu sendiri yang mempunyai luas 3722,46 Ha dan secara geografis terletak antara 107053 - 108020 BT dan 703 - 7049 LS Dimana Kawasan Perkotaan Lembang mempunyai batas-batas administrasi wilayah, yang meliputi :

- ***Sebelah Utara*** berbatasan dengan Kabupaten Subang;
- ***Sebelah Timur*** berbatasan dengan Desa Wangunharja, Desa Suntenjaya Kecamatan Lembang
- ***Sebelah Selatan*** berbatasan Kabupaten Bandung dan Kota Bandung;
- ***Sebelah Barat*** berbatasan dengan Kecamatan Parompong.

Penentuan Deliniasi atau penentuan batasan wilayah Kawasan Perkotaan Lembang ini, didasarkan dari teori *centralitas* atau keterpusatan pelayanan tingkat kecamatan, hal tersebut dapat terlihat dari wujud fisik jenis kegiatannya serta kelengkapan infrastruktur pendukung seperti misalnya kelengkapan sekolah, pelayanan angkutan umum, pemerintahan, fasilitas sosial ekonomi lainnya yang dianggap dapat menjadi pusat pelayanan serta dianggap dapat melayani daerah penyangganya atau daerah hinterlandnya.

Berdasarkan luas wilayahnya desa yang memiliki luas wilayah terbesar adalah Desa Jaya Giri dengan luas sebesar 896,52 Ha sedangkan untuk luas wilayah terkecil adalah Desa Gudangkahuripan dengan luas 222,5 Ha. Untuk mengetahui luas setiap masing masing desa yang termasuk kedalam kawasan perkotaan lembang dilihat pada **Tabel I.1** dan **Gambar 1.1** dibawah ini

Tabel I.1
Luas Wilayah Kawasan Perkotaan Lembang Tahun 2014

No.	Desa	Luas Wilayah (Ha)
1	Cibodas	757,48
2	Cibogo	384,11
3	Gudang Kahuripan	222,5
4	Jaya giri	896,52
5	Kayu ambon	250,67
6	Langensari	473,3
7	Lembang	322,33
8	Pagerwangi	415,55
JUMLAH		3722,46

Sumber : Monografi Desa Tahun 2014

Dasar pertimbangan dijadikannya Wilayah Perkotaan Lembang sebagai wilayah studi adalah :

1. Kawasan Perkotaan Lembang berada di lokasi yang stategis, dilihat dari fungsi kota dan letak geogarfis yang berbatasan langsung dengan Kota Bandung dan Kabupaten Bandung.
2. Perkembangan nilai dan harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang relatif tinggi apabila dibandingkan dengan dua kecamatan lainnya (Kecamatan Cililin dan Kecamatan Cisarua). Hal tersebut berdasarkan RTRW Provinsi Jawa Barat 2003 yang termasuk kedalam PKL perdesaan ,PKL perdesaan merupakan pusat-pusat kecamatan yang memiliki potensi dan/atau didorong untuk menjadi pusat-pusat pengembangan ekonomi perdesaan.
3. Kawasan Perkotaan Lembang merupakan wilayah yang dilalui oleh jalur regional yang menghubungkan Kota Bandung dengan Jakarta. Dari kondisi tersebut menyebabkan semakin meningkatnya kemudahan hubungan aksesbilitas dan tingginya mobilitas di kawasan tersebut yang dapat merubah penggunaan lahan dari lahan yang bersifat kurang ekonomis menjadi lahan yang bersifat ekonomis ,terlebih lagi dikembangkan untuk kegiatan kepariwisataan. Kemungkinan pengembangan pariwisata ini didukung letak Kawasan Perkotaan Lembang jaraknya cukup dekat dengan Kota Bandung.

Gambar 1.1 Peta Administrasi Perkotaan Lembang

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi dalam penelitian ini yaitu :

1. Tinjauan terhadap kajian teoritis nilai dan harga lahan serta kebijaksanaan dalam penentuan besarnya harga lahan.
2. Gambaran umum karakteristik Kawasan Perkotaan Lembang, adapun yang ditinjau adalah kondisi fisik, penggunaan lahan, penduduk, prasarana jalan serta angkutan umum.
3. Melakukan tinjauan terhadap faktor yang dianggap dapat mempengaruhi harga lahan di Kawasan Perkotaan Lembang berdasarkan wilayah studi.
4. Melakukan analisis terhadap faktor-faktor yang dianggap berpengaruh terhadap harga lahan dengan menggunakan anaisis regresi berganda.
5. Melakukan penilaian terhadap hasil regresi yang terbentuk melalui penilaian terhadap parameter statistik baik R^2, uji-*F*, uji-*t*, maupun uji validasi.
6. Mengemukakan kesimpulan dari hasil analisis dan memberikan rekomendasi.

1.5 Metodologi Studi

Metodologi penelitian ini akan diuraikan mencakup, pendekatan penelitian, tahapan studi, manfaat studi, pengumpulan data, teknik analisis dan kerangka berpikir.

1.5.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif, karena menekankan analisisnya untuk menguji hubungan antar variabel dan menjelaskan variabel serta menguji teori. Menurut Wirartha, penelitian kuantitatif biasanya dipakai untuk menguji suatu teori, menyajikan suatu fakta atau mendeskripsikan statistik

menunjukkan antar variabel dan ada pula yang bersifat mengembangkan konsep, mengembangkan pemahaman atau mendeskripsikan banyak hal (Wirartha, 2006).

1.5.2 Tahapan Studi

Tahapan studi adalah langkah-langkah yang dilakukan oleh penulis untuk menyelesaikan studi, tahapan studi yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Melakukan studi pustaka untuk mengetahui berbagai hal mengenai harga lahan.
2. Mempelajari hasil-hasil studi yang berkaitan dengan harga lahan terutama yang terjadi di Kawasan Perkotaan Lembang.
3. Melakukan kegiatan survey, meliputi kegiatan pengumpulan data dan informasi yang dianggap relevan bagi tujuan dan sasaran dari studi ini. Kegiatan ini lebih diutamakan kepada pengumpulan dari data sekunder yang telah ada.
4. Melakukan kegiatan analisis, meliputi pengkajian terhadap data dan informasi yang didapatkan dengan menggunakan analisis regresi berganda.
5. Melakukan kegiatan perumusan temuan lapangan, meliputi kesimpulan yang ditarik berdasarkan hasil analisis dari data dan informasi yang diperoleh, yang pada akhirnya menyusun kembali dalam suatu laporan akhir dari hasil penelitian ini.

1.5.3 Manfaat Studi

Manfaat dari studi ini adalah :

- Agar dapat merencanakan kegiatan kota yang sesuai dengan produktifitas nilai lahannya.
- Mencegah kenaikan harga lahan yang tidak terkendali juga dapat mencegah tumbuhnya spekulan lahan yang hanya menguntungkan pihak tertentu.

1.5.4 Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data/informasi pada tahap kegiatan pengumpulan data, maka digunakan teknik pengambilan data primer dan sekunder. Pengmbilan data primer yaitu kegiatan pengambilan data yang secara langsung didapat dari sumber atau obyek yang diperlukan, sedangkan pengambilan data sekunder yaitu kegiatan pengambilan data dengan kedudukan data yang telah diolah atau diproses oleh suatu instansi tertentu.

Metode pnentuan sampel yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode penelitian kualitatif Sedangkan tipe sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan *Sampling Nonprobability*, tipe *Sampling Nonprobability* dalam kajian ini menggunakan teknik *Judgement sampling* (dikenal juga dengan *purposive sampling*) adalah teknik penarikan sampel yang dilakukan berdasarkan karakteristik yang ditetapkan terhadap elemen populasi target yang disesuaikan dengan tujuan atau masalah penelitian.

Peneliti kualitatif melihat proses sampling sebagai parameter populasi yang dinamis, khusus. Ketika ada aturan statistik tentang probabilitas ukuran sampel, hanya ada petunjuk untuk ukuran sampel berdasarkan tujuan. Sampel berdasarkan konsep ini dapat berkisar antara n = 1 sampai n = 40 atau lebih (McMillan dan Schumacher, 2001). Ukuran sampel kualitatif relatif kecil dibandingkan ukuran sampel untuk penelitian menggunakan perwakilan untuk meningkatkan populasi sampel, dalam hal ini penulis menggunakan 96 responden yang terbagi 24 sub-blok untuk mempermudah dalam analisis.

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui kajian teori dari buku-buku, data dari laporan penelitian yang pernah dilakukan dan dari dokumen-dokumen pemerintah yang berkaitan dengan obyek studi. Pengumpulan data primer melalui penyebaran kuesioner/wawancara dan survei visual atas kondisi lapangan. Penyebaran kuesioner bertujuan untuk mendapatkan data tentang informasi nilai dan

harga lahan, pemanfaatan lahan, status kepemilikan, luas lahan, jarak lahan ke pusat kota, dan kondisi lahan.

Metode pengambilan data sekunder merupakan pengambilan data atau informasi tidak langsung, dimana kondisi data telah diolah oleh instansi atau badan lain yang berkepentingan. Sementara itu, jenis data dan instansi yang berkaiatn dengan penelitian akan dijelaskan pada tabel dibawah ini :

Tabel I.2
Dokumen dan Informasi yang di Butuhkan
Dalam Mendukung Penelitian

No	Sasaran Penelitian	Variabel	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Kegunaan
1	Identifikasi Tata Guna Lahan	Tata Guna Lahan	Primer dan Sekunder	Survei lapangan, Bappeda, BPN	Observasi	Untuk Mengetahui tata guna lahan
2	Analisis pola harga lahan	Harga lahan	Primer dan Sekunder	Survei lapanagn, PBB	Observasi	Untuk mengetahui pola harga lahan
3	Menelaah faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan	1. Kepadatan Penduduk 2. Jarak Dari Pusat Kota 3. Prasarana Jalan 4. Angkutan Umum 5. Fasilitas Umum 6. Perdagangan 7. Jasa 8. Air Bersih 9. Jaringan Listrik	Primer dan Sekunder	Penduduk , BPS ,Dinas Perhubungan, Kantor Kecamatan,	Survei dan kuesioner	Mengetahui faktor-faktor yang paling dominan/berpengaruh terhadap harga lahan

Sumber: Hasil Olahan, 2015

1.5.5 Teknik Analisis

Alat analisis data menggunakan analisis kuantitatif. Alat analisis kuantitatif merupakan alat analisis yang menggunakan model-model seperti model matematika (misal fungsi multivariat), model statistik dan ekonometris. Hasil analisis disajikan dalam bentuk angka-angka yang kemudian dijelaskan dan diinterpretasikan dalam suatu uraian (Hasan, 2002). Menganalisis data merupakan langkah yang sangat kritis dalam penelitian. Apabila kita tidak mengetahui metode analisis mana yang akan digunakan, bisa mengakibatkan salah interpretasi terhadap hasil analisis.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi berganda. Analisis regresi berganda merupakan teknik statistik yang banyak

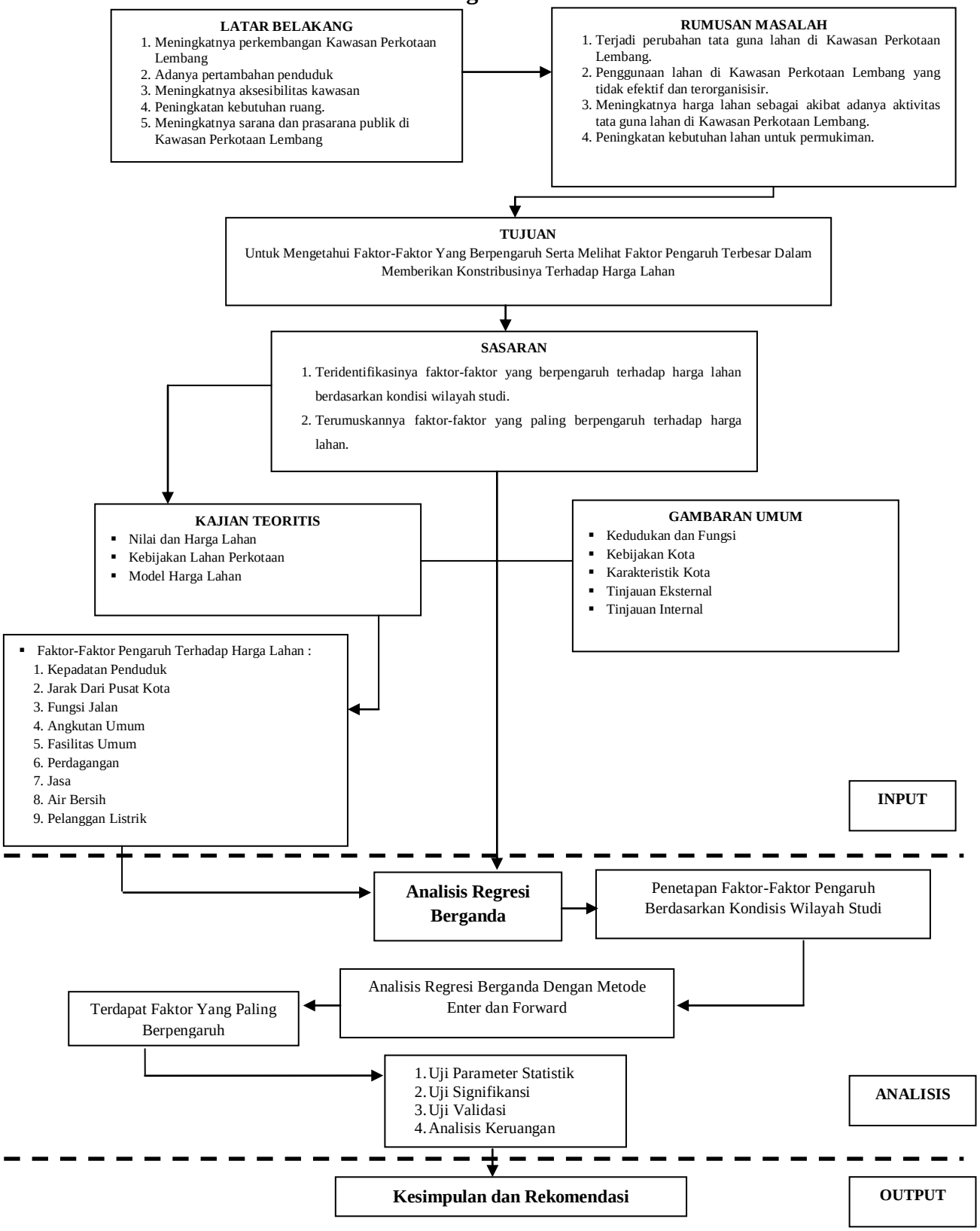
digunakan dan mempunyai manfaat yang cukup besar. Analisis regresi berganda adalah suatu metode statistik yang berguna untuk menyelidiki hubungan antar variabel, yakni antara variabel dependen dan independen. Analisis regresi dalam statistika adalah salah satu metode untuk menentukan hubungan sebab-akibat antara satu variabel dengan variabel-variabel yang lain. Variabel "penyebab" disebut dengan bermacam-macam istilah: *variabel penjelas*, *variabel eksplanatorik*, *variabel independen*, atau secara bebas, *variabel X* (karena seringkali digambarkan dalam grafik sebagai absis, atau sumbu X). Variabel terkena akibat dikenal sebagai *variabel yang dipengaruhi*, *variabel dependen*, *variabel terikat*, atau *variabel Y*. Kedua variabel ini dapat merupakan variabel acak *(random)*, namun variabel yang dipengaruhi harus selalu variabel acak.Metode ini merupakan metode statistik yang paling umum digunakan untuk menjelaskan hubungan antara variabel dependen dengan satu atau sekumpulan variabel independen *(Dillon dan Galdstein, 1984)*. Secara umum tujuan analisis regresi berganda yaitu :

- Untuk menentukan apakah ada/tidak adanya suatu korelasi antara dua variabel.
- Untuk menjelaskan hubungan fungsional dalam bentuk persamaan matematika.
- Untuk menilai tingkat akurasi terhadap penarikan kesimpulan maupun prediksi yang diperoleh dari persamaan regresi.

Sedangkan tujuan utama dari pemodelan regresi ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana perilaku *variabel cost* di dalam mempengaruhi nilai Y serta berapa besar pengaruh dari setiap variabel terhadap perubahan nilai Y secara keseluruhan.

1.5.6 Kerangka Berpikir

Gambar 1.2
Kerangka Berfikir



1.6 Sisitematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam studi ini terdiri dari lima bab yang meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan persoalan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, metodologi studi, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORITIS

Bab ini menjelaskan mengenai perlunya kajian teori terhadap beberapa konsep/pengertian yang berkaitan dengan nilai dan harga lahan yang meliputi : kebijaksanaan lahan perkotaan, teori mengenai model harga lahan, nilai dan harga lahan, rujukan harga lahan, pola struktur dan karakteristik nilai lahan kota, faktor pembentuk pola pemanfaatan lahan, metode analisis serta kajian terhadap studi literatur.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PERKOTAAN LEMBANG SERTA PROFIL WILAYAH STUDI

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum Wilayah Perkotaan Lembang serta profil wilayah studi yang meliputi sejarah terbentuknya Wilayah Perkotaan Lembang, letak geografis Perkotaan Lembang, serta tinjauan eksternal dan internal wilayah studi.

BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAPHARGA LAHAN

Bab ini menjelaskan analisis studi yang dilakukan dengan menganalisis seberapa besar tingkat pengaruh faktor-faktor bebas terhadap faktor tidak bebasnya serta melakukan penilaian terhadap parameter statistik yang berguna untuk menguji signifikansi variabel-variabel dari model regresi.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini merupakan bagian yang terakhir dari studi, yang akan mengemukakan kesimpulan dan rekomendasi serta rumusan pertimbangan usulan-usulan pemanfaatan lahan berdasarkan analisis terhadap nilai harga lahan.