

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

3.1.1 Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu prosedur ilmiah yang dilakukan untuk memperoleh data dengan tujuan dan manfaat tertentu yang bersifat rasional, empiris, dan sistematis serta data yang diperoleh dapat dikembangkan dan dibuktikan sehingga dapat digunakan untuk memecahkan suatu bidang tertentu. (Sugiyono, 2013).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dan metode *buffer*. Metode kuantitatif merupakan metode pengumpulan data dari informan untuk memperoleh data dan informasi tertentu. Sedangkan Metode *buffer* merupakan teknik dalam analisis geospasial yang digunakan untuk mengidentifikasi atau menghitung area atau wilayah tertentu yang berjarak sejauh dari objek atau fitur geografis tertentu. (Murai, 1999 ; Aqli, 2010).

Dalam perolehan data harga lahan di penelitian ini dari wawancara yang dilakukan pada pejabat kantor Kecamatan setempat dan beberapa RW di sekitar perumahan Summarecon. Sedangkan metode *buffer* berfungsi untuk menentukan parameter-parameter pengaruh pembangunan perumahan Summarecon terhadap nilai dan harga lahan di sekitarnya. Diharapkan dengan menggunakan metode-metode tersebut mampu menjawab pengaruh perumahan Summarecon serta aksesibilitasnya terhadap perubahan nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage.

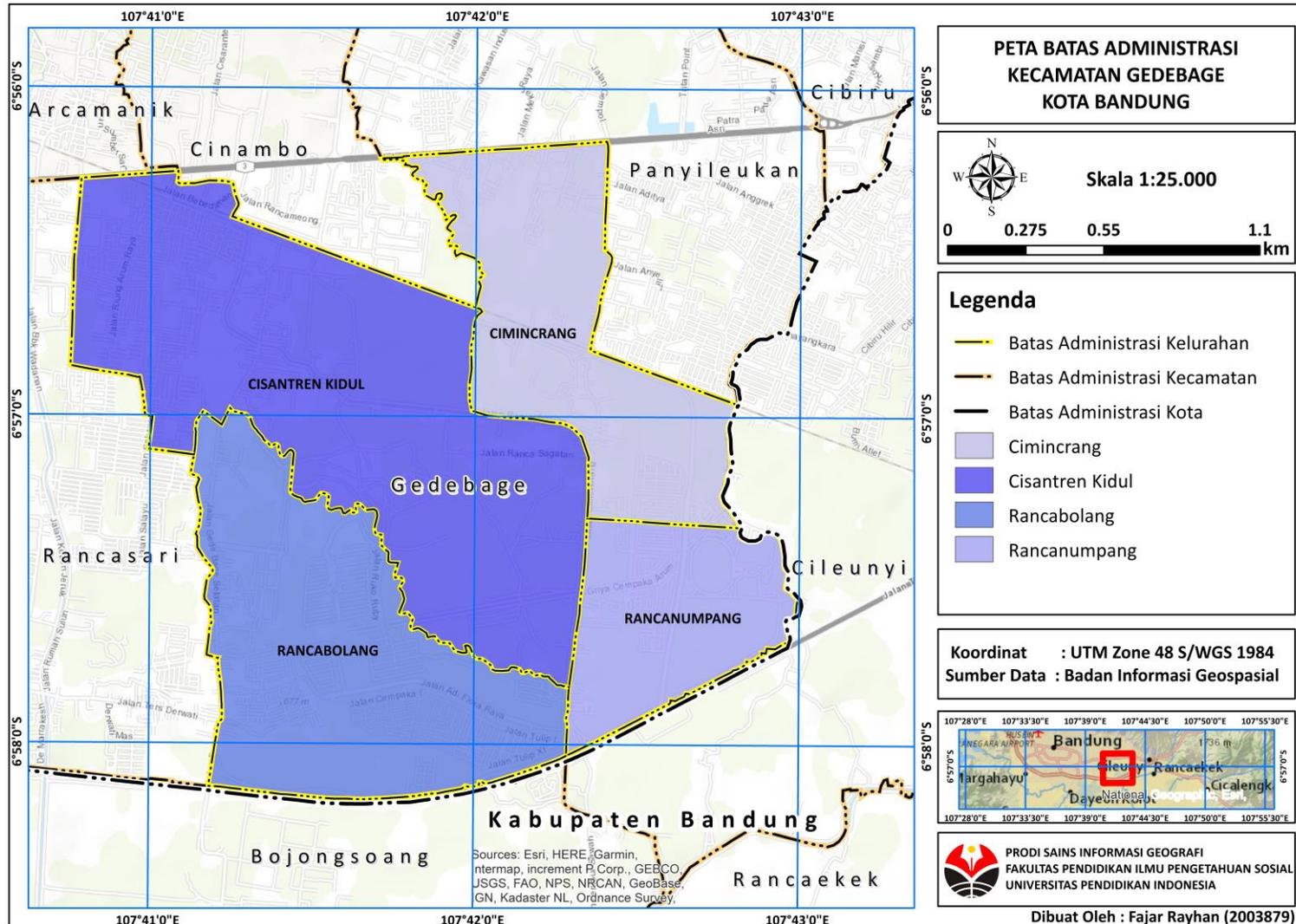
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

3.2.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kecamatan Gedebage, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Luas wilayah Kecamatan Gedebage yaitu sekitar 978,29 hektar.

Batas-batas Kecamatan Gedebage adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Cinambo
- Sebelah Timur : Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung
- Sebelah Selatan : Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung
- Sebelah Barat : Kecamatan Rancasari



Gambar 3. 1 Peta Batas Administrasi Kecamatan Gedebage

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE

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

3.3. 2 Bahan

Bahan yang digunakan dalam melakukan kajian pada penelitian ini meliputi sebagai berikut :

Tabel 3. 3 Bahan yang digunakan dalam penelitian

| No | Data | Jenis Data | Sumber | Fungsi |
|----|---|---------------|--|--|
| 1 | Data Shapefile Batas Administrasi Kecamatan Gedebage | Data Sekunder | Badan Informasi Geospasial (BIG) | Data berfungsi untuk mengetahui batas-batas administrasi kecamatan pada wilayah kajian penelitian. |
| 2 | Data Shapefile Batas Administrasi RW Kecamatan Gedebage | Data Sekunder | Kantor Kecamatan Gedebage | Data ini berfungsi sebagai penentuan harga lahan berdasarkan RW pada wilayah penelitian. |
| 3 | Data Shapefile Polygon Area Perumahan Summarecon | Data Sekunder | PT. Summarecon Agung TBK & Open Street Map | Data ini berfungsi sebagai acuan analisis nilai dan harga lahan sesuai dengan pembangunan infrastruktur di wilayah penelitian. |
| 4 | Data Harga Lahan | Data Primer | Wawancara | Data ini berfungsi sebagai acuan harga lahan berdasarkan survey yang dilakukan secara langsung di lapangan. |
| 5 | Data Shapefile Zona Nilai Tanah Kecamatan Gedebage | Data Sekunder | ATR/BPN Kanwil Jawa Barat | Data ini berfungsi sebagai acuan nilai lahan berdasarkan zona nilai lahan di wilayah penelitian. |
| 6 | Data Citra Spot 7 Kecamatan Gedebage | Data Sekunder | BRIN | Data ini berfungsi sebagai analisis aksesibilitas lahan dalam perubahan nilai dan harga lahan di wilayah penelitian. |

Sumber : Hasil Analisis 2023

3. 4 Tahapan/Prosedur Penelitian

3.4. 1 Pra Penelitian

Tahap ini merupakan tahapan awal dalam langkah melakukan penelitian. Pada tahapan ini, dilakukan persiapan seperti menentukan tema yang akan diangkat dalam penelitian, menentukan objek penelitian, mencari sumber literatur, dan penyusunan laporan rencana penelitian secara sistematis.

3.4. 2 Penelitian

- 1) Pengumpulan data

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Tahap pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh data sekunder dan primer yang akan digunakan dalam penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur jurnal-jurnal dan buku terkait. Data primer diperoleh melalui wawancara yang berkaitan dengan judul penelitian.

2) Pengolahan data

Tahap pengolahan data dilakukan setelah data-data yang dibutuhkan dalam penelitian terkumpul maka akan dilakukan proses pengolahan data berdasarkan literatur dan referensi yang diperoleh.

3) Analisis data

Tahap analisis data dilakukan setelah pengolahan data telah selesai kemudian dilakukan analisis yang dibutuhkan dalam penelitian. Pada penelitian ini analisis yang dibutuhkan yaitu pengaruh pembangunan perumahan Summarecon dan aksesibilitasnya terhadap nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage.

3.4. 3 Pasca Penelitian

Setelah penelitian selesai, hasil yang diperoleh dari penelitian ini berupa skripsi dengan judul Pengaruh Pembangunan Perumahan Summarecon Terhadap Perubahan Nilai dan Harga Lahan di Kecamatan Gedebage.

3. 5 Populasi dan Sampel Penelitian

3.5. 1 Populasi

Populasi merupakan total keseluruhan unit atau individu yang memiliki karakteristik yang akan diteliti. Unit analisis berupa individu, orang-orang, institusi, atau objek lainnya yang menjadi fokus penelitian. (Djarwanto, 1994: 420). Populasi yang dikaji dalam penelitian ini yaitu Kota Bandung di Kecamatan Gedebage yang terdiri dari 4 kelurahan.

3.5. 2 Sampel

Sampel adalah sebagian kecil dari populasi yang dapat dijangkau dan memiliki karakteristik yang serupa dengan keseluruhan populasi dari sampel tersebut diambil. (Nana Sudjana dan Ibrahim 2004: 85). Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *cluster sampling*. Teknik ini mengambil beberapa sampel dari suatu kluster. Adapun rumus dalam metode cluster sampling yaitu sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{M} \times f$$

Keterangan :

n = Ukuran sampel yang dibutuhkan.

N = Ukuran populasi total.

M = Jumlah kluster dalam populasi.

f = Faktor desain.

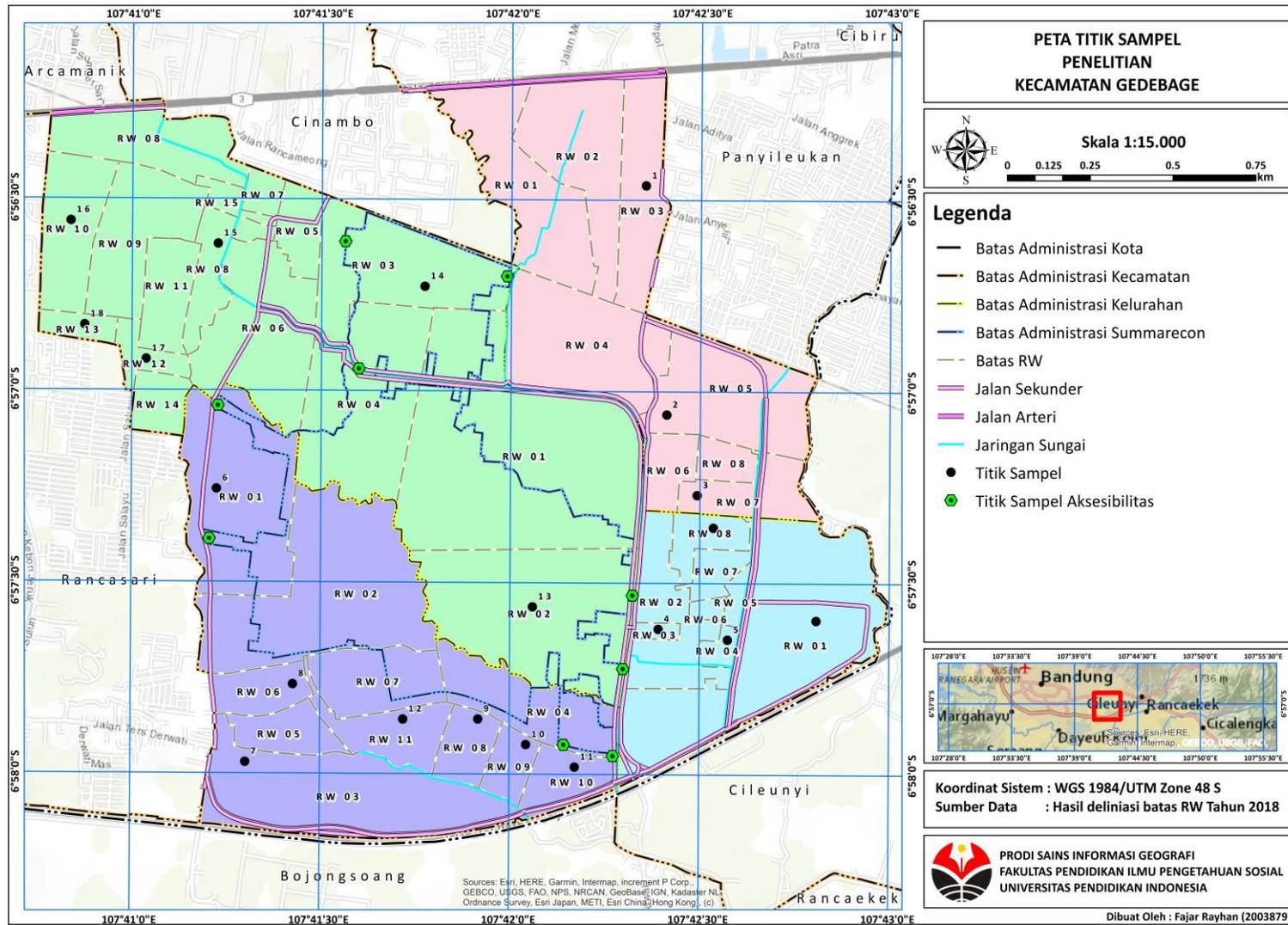
Faktor desain diperhitungkan untuk mengkompensasi pengambilan sampel dalam kluster, karena pengambilan sampel yang dilakukan dalam kluster dapat menghasilkan pengukuran yang saling berkorelasi antara unit-unit dalam kluster yang sama. Nilai f lebih besar dari 1 dan dapat bervariasi tergantung pada desain penelitian, kompleksitas kluster, dan faktor-faktor lainnya (Lohr, S.L., 2019).

Dalam hal ini pengambilan data sampel harga lahan dilakukan di beberapa RW pada setiap kelurahan. Penentuan sampel wawancara RW di setiap kelurahan dipilih berdasarkan zona harga lahan terdekat hingga terluar dari perumahan Summarecon. Selain itu, sampel harga lahan dikombinasikan dengan data analisis zona nilai tanah Kecamatan Gedebage sehingga menghasilkan harga lahan di seluruh RW Kecamatan Gedebage. Kemudian penentuan titik sampel aksesibilitas mengacu dari data citra satelit dan observasi lapangan pada objek penelitian.

Tabel 3. 4 Jumlah Sampel Wawancara RW

| No | Kelurahan | Jumlah Sampel RW |
|----|------------------|------------------|
| 1 | Cisaranten Kidul | 6 |
| 2 | Cimincrang | 3 |
| 3 | Rancanumpang | 4 |
| 4 | Rancabolang | 7 |

Sumber : Hasil Analisis 2023



Gambar 3. 2 Peta Sampel Penelitian

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE

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

3. 6 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah karakteristik atau sifat tertentu yang dapat diukur atau diamati dan dapat bervariasi dari satu individu atau objek ke individu atau objek lainnya dalam suatu penelitian (Babbie, 2016).

Dalam penelitian ini menggunakan variabel terikat yaitu variabel yang keberadaannya dipengaruhi atau terikat oleh variasi variabel yang lain. Adapun variabel dari penelitian ini diuraikan dalam bentuk tabel.

Tabel 3. 5 Variabel dan Indikator Penelitian

| Variabel | Sub Variabel | Indikator | Sub Indikator | Teknis Penelitian | | | No Instrument |
|-------------|---|---|---|-------------------|---------------------|-------------|---------------|
| | | | | Observasi | Wawancara Survey | Dokumentasi | |
| Perumahan | Perumahan Summarecon dan Aksesibilitasnya | Zonasi Spasial Perumahan Summarecon | Penggunaan Lahan Summarecon | ✓ | ✓ | | 9 |
| | | Pengaruh terhadap nilai dan harga Lahan | Zona harga lahan < 200 m | | | | 11 |
| | | | Zona harga lahan 200 -500 m | | ✓ | | 11 |
| | | | Zona Harga lahan > 500 m | | | | 11 |
| | | Akses Summarecon terhadap wilayah di sekitarnya | Akses Summarecon dan Pembatasnya | ✓ | | ✓ | 13 , 14 |
| Harga Lahan | Pasaran Harga Lahan per RW | Perkembangan harga lahan | Harga Lahan Tahun 2014 | | ✓ | | 3 |
| | | | Harga Lahan Tahun 2023 | | | | 4 |
| | Dinamika harga lahan | Perbandingan Harga Lahan | Selisih dan Persentase Kenaikan Harga Lahan | | ✓ | | 17 |
| Nilai Lahan | Zona Nilai Lahan | Klasifikasi Nilai Lahan | Rentan Nilai Lahan | | ✓ | | 15 |
| | | | | | | | 15 |
| | | | | | | | 15 |

Sumber : Hasil Analisis 2023

3. 7 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, Teknik pengumpulan data dilakukan dengan beberapa metode yaitu :

3.7. 1 Studi Literatur

Studi literatur adalah suatu proses penyelidikan dan analisis terhadap berbagai sumber pustaka, publikasi, jurnal, dan tulisan-tulisan lain yang relevan dengan topik atau masalah penelitian tertentu (Booth, 2012). Dalam penelitian ini studi literatur bertujuan untuk memperoleh data terkait karakteristik wilayah Kecamatan Gedebage.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

3.7.2 Wawancara

Wawancara adalah pertemuan antara dua individu dengan tujuan untuk saling bertukar informasi atau ide melalui proses tanya jawab, sehingga dari interaksi tersebut menghasilkan suatu kesimpulan mengenai topik yang dikaji (Sugiyono, 2015). Dalam penelitian ini dilakukan wawancara dengan pejabat kantor Kecamatan, ketua RW di setiap kelurahan dan masyarakat setempat untuk memperoleh data informasi harga lahan tahun 2014 dan tahun 2023 pada setiap RW di Kecamatan Gedebage.

3.7.3 Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang terlihat dalam suatu gejala atau fenomena pada objek penelitian. (Widoyoko, 2014). Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi secara langsung di wilayah studi yang dikaji. Peneliti melakukan kunjungan dan pengamatan aksesibilitas perumahan Summarecon terhadap wilayah di sekitarnya. Data yang diperoleh dalam observasi ini yaitu dokumentasi pada setiap titik aksesibilitas perumahan Summarecon.

3.8 Teknik Analisis Data

3.8.1 Analisis Penggunaan Lahan Perumahan Summarecon

Penggunaan lahan perumahan Summarecon merupakan pemanfaatan lahan dalam pembangunan kawasan perumahan tersebut. Data ini diperoleh dari data OSM berupa *land use* Kecamatan Gedebage, digitasi *On Screen* serta diskusi dengan perangkat pemerintah Kecamatan yang mengetahui pembangunan perumahan tersebut. Analisis ini merupakan analisis deskriptif untuk menjelaskan dan mengidentifikasi penggunaan lahan perumahan Summarecon.

3.8.2 Pemetaan Nilai dan Harga Lahan Kecamatan Gedebage

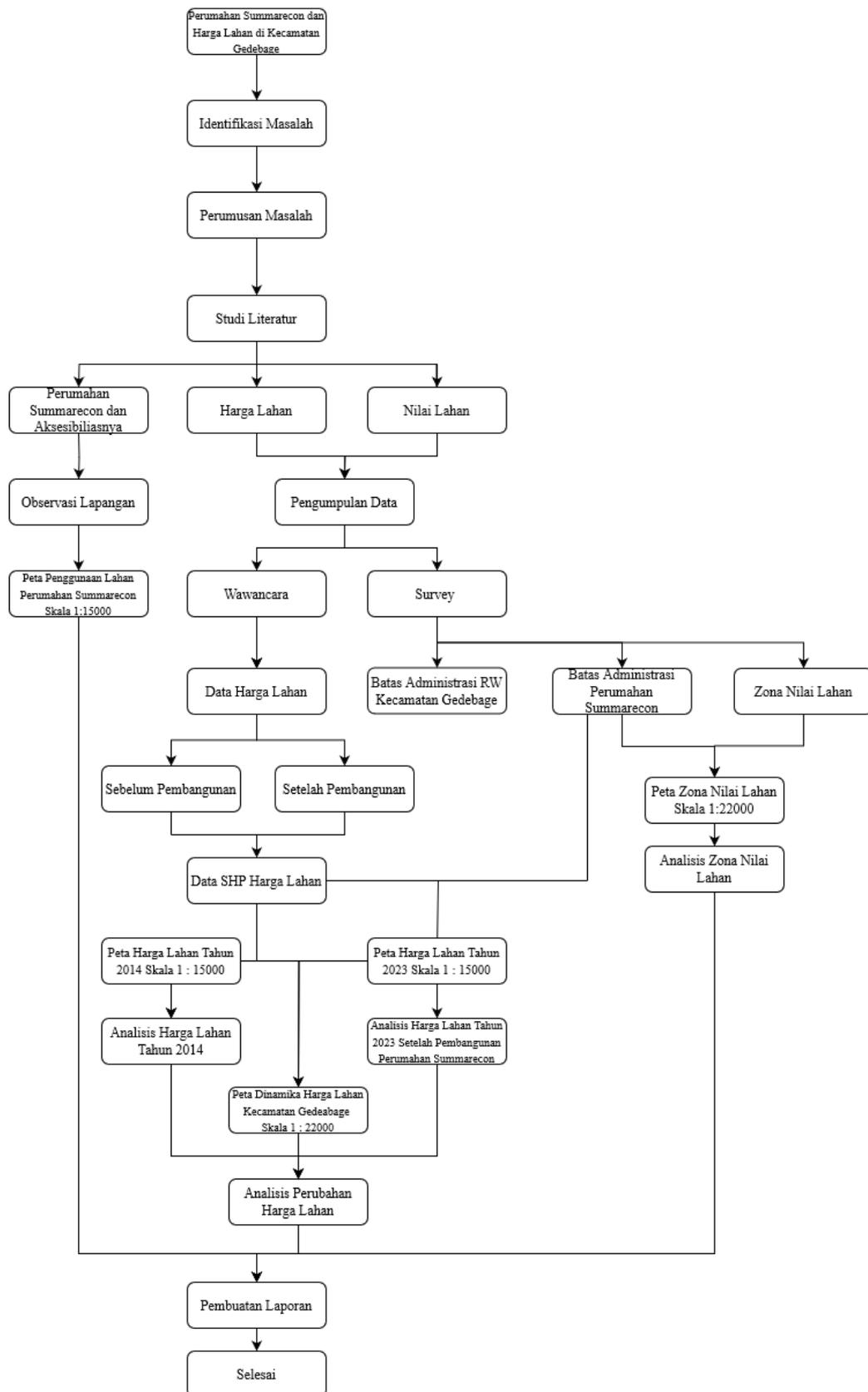
Peta nilai lahan diperoleh dari data zona nilai yang bersumber instansi ATR/BPN Kota Bandung. Data zona nilai lahan tersebut mencakup satu Kawasan Kecamatan Gedebage. Dari *output* data zona nilai lahan akan menghasilkan peta zona nilai lahan di Kecamatan Gedebage yang kemudian akan di analisis pengaruh perumahan Summarecon terhadap nilai lahan di sekitarnya. Sedangkan peta harga lahan diperoleh dari wawancara terhadap RW yang berada di Kecamatan Gedebage untuk memperoleh harga lahan per RW. Data harga lahan tersebut kemudian di

overlay dengan data cakupan kawasan perumahan Summarecon sehingga menghasilkan peta zona harga lahan di Kecamatan Gedebage. Dari cakupan kawasan perumahan Summarecon di *buffer* ke dalam tiga kelas zona harga lahan dari kelas terdekat, menengah, hingga terjauh. Zona tersebut terdiri dari 3 klasifikasi jarak yaitu < 200 m (terdekat), jarak $200 - 500$ m (menengah), dan > 500 m (terjauh) (Hidayati, 2013).

3.8. 3 Pemetaan Dinamika Harga Lahan di Kecamatan Gedebage

Peta dinamika harga lahan diperoleh wawancara RW yang ada sekitar Kecamatan Gedebage. Data harga lahan terdiri dari dua yaitu data harga lahan sebelum Pembangunan perumahan Summarecon dan data harga lahan setelah Pembangunan perumahan Summarecon. Data tersebut divisualisasikan ke dalam bentuk peta harga lahan sebelum dan peta harga lahan setelah adanya Pembangunan perumahan Summarecon. Data dinamika harga lahan tersebut berupa selisih harga lahan di Kecamatan Gedebage tahun 2014 dengan tahun 2023. Kemudian, terdapat persentase kenaikan harga lahan pada Kecamatan tersebut. Selain itu, data juga akan ditampilkan dalam bentuk grafik kenaikan harga lahan.

3. 9 Bagan Alur Penelitian



Gambar 3. 3 Bagan alur penelitian

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
 Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu