

**PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN
BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP
PERUBAHAN HARGA LAHAN
SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Pendidikan Departemen Pendidikan Geografi



Oleh
Tina Nur Faidah
1006873

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN GEOGRAFI
FAKULTAS PENDIDIKAN ILMU PENGETAHUAN SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

2016

**PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN
BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP
PERUBAHAN HARGA LAHAN**

Oleh

Tina Nur Faidah

Sebuah skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana
Pendidikan pada Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial

© Tina Nur Faidah 2016

Universitas Pendidikan Indonesia

Januari 2017

Hak Cipta dilindungi undang-undang.

Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis.

Tina Nur Faidah, 2017

***PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN
NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN***

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

LEMBAR PENGESAHAN

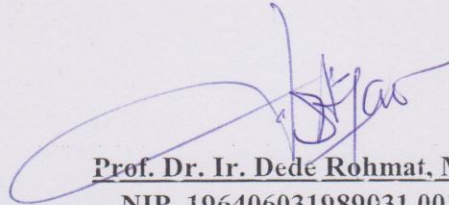
Tina Nur Faidah

1006873

PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN
BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP
PERUBAHAN HARGA LAHAN

DISETUJUI DAN DISAHKAN OLEH :

PEMBIMBING I



Prof. Dr. Ir. Dede Rohmat, MT
NIP. 196406031989031 001

PEMBIMBING II



Drs. Jupri, M.T
NIP. 196006115 198803 1 003

Mengetahui,
Ketua Departemen Pendidikan Geografi
Universitas Pendidikan Indonesia



Dr. Ahmad Yani, M.Si
NIP.196708121997021 001

**PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN
BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN
HARGA LAHAN**

**Oleh
Tina Nur Faidah 1006873**

ABSTRAK

Suatu wilayah yang menjadi hasil pemekaran pada umumnya memiliki kebutuhan lahan yang sangat tinggi karena adanya pembangunan yang dilakukan secara masif, termasuk di Kecamatan Ngamprah yang dijadikan sebagai ibukota Kabupaten Bandung Barat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (1) mengidentifikasi perubahan pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan Ngamprah sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat; (2) mengklasifikasi perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah; (3) mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah; dan (4) menganalisis hubungan antara pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat terhadap perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah. Penelitian dilakukan dengan metode survey. Sebagian besar wilayah Kecamatan Ngamprah termasuk kedalam Bagian Wilayah Kota (BWK) A yang merupakan pusat pemerintahan (*civic center*). Harga lahan di Kecamatan Ngamprah meningkat sebesar 73% dari tahun 2000 hingga 2015 dengan aksesibilitas sebagai faktor yang paling dominan mempengaruhi perubahan harga lahan tersebut. Pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat memiliki pengaruh yang cukup signifikan terhadap perubahan harga lahan dengan angka signifikansi sebesar 0,05 berdasarkan analisis statistik korelasi Spearman's Rank.

Kata Kunci : pusat pemerintahan, harga lahan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Struktur Organisasi Skripsi	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pemanfaatan Ruang	14
B. Pusat Pemerintahan	15
C. Lahan	19
D. Penggunaan Lahan	20
E. Perubahan Penggunaan Lahan	21
F. Nilai Lahan	21
G. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan	23
H. Harga Lahan	24
I. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	25

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian	27
B. Populasi dan Sampel	27
1. Populasi Penelitian	27
2. Sampel Penelitian	30
C. Metode Penelitian	33

Tina Nur Faidah, 2017

PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN

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

D. Pendekatan Penelitian	33
E. Definisi Operasional	33
F. Variabel Penelitian	35
G. Teknik Pengumpulan Data.....	35
1. Teknik Pengumpulan Data	35
2. Alat dan Bahan.....	36
H. Instrumen Penelitian	37
I. Teknik Pengolahan Data	37
J. Teknik Analisis Data	38
1. Analisis Data Persentase	38
2. Analisis Sistem Informasi Geografis	39
3. Analisis Korelasi Spearman's Rank	39
K. Bagan Alur Penelitian	40
 BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Kondisi Geografis Daerah Penelitian	41
1. Kondisi Fisik Kecamatan Ngamprah	41
2. Kondisi Sosial Kecamatan Ngamprah	60
B. Temuan Penelitian	66
C. Pembahasan	107
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	109
B. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	111
 LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	7
Tabel 2.1 Kriteria Penilaian Penentuan Ibukota Kabupaten	16
Tabel 3.1 Data Desa beserta Luasnya di Kecamatan Ngamprah	29
Tabel 3.2 Data Jumlah Penduduk dan Kepala Keluarga di Kecamatan Ngamprah	29
Tabel 3.3 Proporsi Sampel Penduduk	31
Tabel 3.4 Kisi-kisi Instrumen Penelitian	37
Tabel 4.1 Klasifikasi Iklim Menurut F. Junghuhn	44
Tabel 4.2 Klasifikasi Iklim Menurut Schmidt-Ferguson	45
Tabel 4.3 Data Curah Hujan Stasiun Dago Pakar Tahun 2004 – 2012	46
Tabel 4.4 Data Curah Hujan Stasiun Cipeusing Tahun 2004 – 2012	46
Tabel 4.5 Kemiringan Lereng Kecamatan Ngamprah berdasarkan Desa	52
Tabel 4.6 Wilayah Potensi Gerakan Tanah di Kabupaten Bandung Barat	53
Tabel 4.7 Struktur Penggunaan Lahan Menurut Desa di Kecamatan Ngamprah Tahun 2013	58
Tabel 4.8 Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 - 2013	60
Tabel 4.9 Kepadatan Penduduk Menurut Desa di Kecamatan Ngamprah	61
Tabel 4.10 Jumlah Penduduk Menurut Desa dan Kelompok Usia Kecamatan Ngamprah Tahun 2013	62
Tabel 4.11 Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Kecamatan Ngamprah Tahun 2013	63
Tabel 4.12 PKL Perkotaan Ngamprah	66
Tabel 4.13 Rencana Pengembangan Jaringan Jalan Kecamatan Ngamprah ...	69
Tabel 4.14 Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 – 2015	71
Tabel 4.15 Jumlah Responden berdasarkan Jenis Kelamin	77
Tabel 4.16 Jumlah Responden Berdasarkan Usia	78
Tabel 4.17 Jumlah Responden Berdasarkan Status Kependudukan	78
Tabel 4.18 Jumlah Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	79
Tabel 4.19 Jumlah Responden Berdasarkan Mata Pencaharian	80
Tabel 4.20 Rata-rata Harga Lahan di Lokasi Penelitian Tahun 2000 – 2015 .	81
Tabel 4.21 Perubahan Harga Lahan per Desa di Lokasi Penelitian Tahun 2000 – 2015	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Ngamprah	28
Gambar 3.2 Peta Sampel Penelitian	32
Gambar 3.3 Bagan Alur Penelitian	40
Gambar 4.1 Peta Curah Hujan Kecamatan Ngamprah	43
Gambar 4.2 Grafik Curah Hujan Stasiun Dago Pakar Tahun 2004 – 2012	48
Gambar 4.3 Grafik Curah Hujan Stasiun Cipeusing Tahun 2004 – 2012	48
Gambar 4.4 Peta Geologi Kecamatan Ngamprah	51
Gambar 4.5 Peta Kemiringan Lereng Kecamatan Ngamprah	54
Gambar 4.6 Peta Jenis Tanah Kecamatan Ngamprah	56
Gambar 4.7 Grafik Penggunaan Lahan di Kecamatan Ngamprah	57
Gambar 4.8 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	59
Gambar 4.9 Grafik Tingkat Pendidikan Penduduk Kecamatan Ngamprah per Desa Tahun 2013	64
Gambar 4.10 Komposisi Penduduk Kecamatan Ngamprah Menurut Lapangan Pekerjaan per Desa	65
Gambar 4.11 Grafik Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 – 2015	72
Gambar 4.13 Grafik Perbandingan Luas Tanam Lahan Pertanian Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 dan 2013	72
Gambar 4.14 Peta Pemanfaatan Ruang Kecamatan Ngamprah	74
Gambar 4.15 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 ...	75
Gambar 4.16 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2008 ...	76
Gambar 4.17 Grafik Jumlah Responden Berdasarkan Status Kependudukan per Desa	79
Gambar 4.18 Grafik Persentase Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ngamprah Tahun 2000 – 2015	82
Gambar 4.19 Peta Harga Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2000	84
Gambar 4.20 Peta Harga Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2008	85
Gambar 4.21 Peta Harga Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	86
Gambar 4.22 Peta Overlay Harga Lahan dan Kemiringan Lereng Kecamatan Ngamprah Tahun 2000	88
Gambar 4.23 Peta Overlay Harga Lahan dan Kemiringan Lereng Kecamatan Ngamprah Tahun 2008	89
Gambar 4.24 Peta Overlay Harga Lahan dan Kemiringan Lereng Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	90

Gambar 4.25 Peta Overlay Harga Lahan dan Aksesibilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2000	93
Gambar 4.26 Peta Overlay Harga Lahan dan Aksesibilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2008	94
Gambar 4.27 Peta Overlay Harga Lahan dan Aksesibilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	95
Gambar 4.28 Grafik Tingkat Penggunaan Sumber Air di Kecamatan Ngamprah	96
Gambar 4.29 Peta Cekungan Air Tanah Kecamatan Ngamprah	97
Gambar 4.30 Peta Overlay Harga Lahan dan Utilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2000	98
Gambar 4.31 Peta Overlay Harga Lahan dan Utilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2008	99
Gambar 4.32 Peta Overlay Harga Lahan dan Utilitas Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	100
Gambar 4.33 Peta Overlay Harga Lahan dan Jenis Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	102
Gambar 4.34 Peta Overlay Harga Lahan dan Jenis Penggunaan Lahan Kecamatan Ngamprah Tahun 2015	103
Gambar 4.35 Grafik Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ngamprah Berdasarkan Jarak Terhadap Kantor Pemerintahan Kabupaten Bandung Barat	104
Gambar 4.36 Grafik Tanggapan Responden Mengenai Pengaruh Pembangunan Pusat Pemerintahan Kabupaten Bandung Barat Terhadap Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ngamprah	105

DAFTAR PUSTAKA

Tina Nur Faidah, 2017
PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN
 Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- Arsyad, Sitanala. 2010. *Konservasi Tanah dan Air*. Penerbit IPB Press: Bogor.
- Dovring, Volke. 1987. *Land Economics*. PWS Publishers University of Illinois: Urbana.
- Faujiah, Rahmi. 2013. *Pengaruh Konversi Lahan dan Nilai Lahan Terhadap Perubahan Struktur Mata Pencaharian Penduduk di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang*. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.
- Harahap, Ahmad Royhan M. 2010. *Analisis (Teoritis dan Empiris) Perubahan Tata Guna Lahan terhadap Ketersediaan Lahan dan terhadap Migrasi Penduduk*. Universitas Sumatera Utara: Medan.
- Ibadurrahman, Muhammad. 2013. *Pengaruh Faktor-faktor Geografi Terhadap Perubahan Nilai Lahan di Kecamatan Parongpong*. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.
- Jayadinata, Johara. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*. Penerbit ITB: Bandung.
- Kodoatie, Robert J dan Roestam Syarief. 2010. *Tata Ruang Air*. Penerbit Andi: Yogyakarta.
- Lestari, Anggi Ayu. 2013. *Perkembangan Nilai Lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung*. Universitas Pendidikan Indonesia: Bandung.
- Morissan. 2014. *Metode Penelitian Survei*. Penerbit Kencana: Jakarta.
- Pambudi, Andika. 2008. *Analisis Nilai Ekonomi Lahan (Land Rent) pada Lahan Pertanian dan Permukiman di Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor*. Institut Pertanian Bogor: Bogor.
- Reksohadiprodjo, AR. Karseno. 1985. *Ekonomi Perkotaan*. Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi UGM: Yogyakarta.
- Rustiadi, dkk. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Yayasan Obor: Jakarta.
- Sabarudin, Saldy Fitrianda. 2007. *Pengaruh Keberadaan Universitas Parahyangan terhadap Perubahan Harga Lahan di Sekitarnya*. Institut Teknologi Bandung: Bandung.
- Sangarimbun, Sofian Effendi. 1986. *Metode Penelitian Survei*. Penerbit LP3ES: Jakarta.
- Setiawan, Iwan. 2010. *Dasar-dasar Sistem Informasi Geografis*. Penerbit Buana Nusantara Press: Bandung.
- Sinulingga, B.D. 2005. *Pembangunan Kota: Tinjauan Regional dan Lokal*. Pustaka Sinar Harapan: Jakarta.

Tina Nur Faidah, 2017

PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN

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

- Siregar, Muhammad Rusdi. 2012. *Analisis Kesiapan Sapirook Sebagai Pusat Pemerintahan di Kabupaten Tapanuli Selatan*. Universitas Sumatera Utara: Medan.
- Sitorus, Santun R.P. 2004. *Evaluasi Sumberdaya Lahan*. Penerbit Tarsito: Bandung.
- Sumaatmadja, Nursid. 1988. *Geografi Pembangunan*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi: Jakarta.
- Sugiyono. 2011. *Statistika Untuk Penelitian*. Penerbit Alfabeta: Bandung.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Penerbit Alfabeta: Bandung.
- Tika, Moh. Pabundu. 1997. *Metode Penelitian Geografi*. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Vidyasari, Debi. 2008. *Dinamika Harga Lahan di Sekitar Wilayah Perguruan Tinggi di Kecamatan Jatinangor*. Institut Teknologi Bandung: Bandung.
- Wida, Aninda. 2014. *Pengaruh Jaringan Jalan Dan Guna Lahan Terhadap Harga Lahan Di Kawasan Perkotaan Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta.
- Yani, M. 2013. *Kajian Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar (Outer Ring Road) Terhadap Pola Dan Struktur Kota*. Universitas Sumatera Utara: Medan.

Sumber internet:

- Ardian, Utari. 2012. *Teori Lokasi von Thunen*. Tersedia di <http://utariardian.wordpress.com/2012/09/28/teori-lokasi-von-thunen/> diakses pada 8 Maret 2015.
- Ewintri. 2012. *Perubahan Penggunaan Lahan*. Tersedia di <http://ewintribengkulu.blogspot.com/2012/10/perubahan-penggunaan-lahan.html> diakses pada 10 Maret 2015.
- Giawa, Ardy. 2013. *Teori Lokasi Kawasan Perumahan*. Tersedia di <http://plano-11.blogspot.com/2013/09/teori-lokasi-kawasan-perumahan.html> diakses pada 8 April 2015.

Dokumen :

Kecamatan Ngamprah Dalam Angka Tahun 2014.

Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perkotaan Padalarang Tahun 2009 – 2028.

Tina Nur Faidah, 2017

PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN

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

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009 – 2029.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknik Analisa Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata).

Tina Nur Faidah, 2017

PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN

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