

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini berlokasi di Kota Cimahi provinsi Jawa Barat. Kota Cimahi memiliki luas area sekitar 4025 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 579.015 jiwa yang tersebar di wilayah yang terdiri dari 3 kecamatan, yaitu Kecamatan Cimahi Tengah, Cimahi Utara dan Cimahi Selatan, serta 15 kelurahan, 312 rukun warga dan 1728 rukun tetangga.

Menurut UU No.9 Tahun 2001 Tentang pembentukan Kota Cimahi, secara geografis wilayah Kota Cimahi berada antara 107° 30' 30" BT - 107° 34' 30" BT dan 6° 50" 00" - 6° 56" 00" Lintang Selatan. Dengan batas-batas administratif sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Parongpong, Kecamatan Cisaura, dan Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat.

Sebelah Selatan: Kecamatan Marga Asih, Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung dan Kota Bandung

Sebelah Timur : Kecamatan Sukasari, Kecamatan Sukajadi, Kecamatan Cicendo, dan Kecamatan Andir Kota Bandung

Sebelah Barat : Kecamatan Padalarang, Kecamatan Batujajar dan Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat.

Daerah ini merupakan lembah cekungan yang melandai ke arah selatan dengan ketinggian di bagian utara ±1.040 mdpl dan bagian selatan sekitar ±685 mdpl, secara rata-rata Kota Cimahi berada pada ketinggian 712 mdpl.

#### **B. Populasi dan Sampel**

##### **1. Populasi Penelitian**

Menurut Tika (2005, hlm. 24), "populasi adalah himpunan individu atau obyek yang banyaknya terbatas atau tidak terbatas". Maksud dari himpunan individu atau obyek yang terbatas adalah himpunan individu atau obyek yang dapat diketahui atau diukur dengan jelas jumlah maupun batasnya. Sedangkan maksud himpunan

individu atau obyek yang tidak terbatas merupakan himpunan individu atau obyek yang sulit diketahui jumlahnya walaupun batas wilayahnya diketahui. Hampir senanda dengan pengertian diatas, Sugiyono (2012, hlm. 61) berpendapat bahwa “populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Populasi wilayah

Populasi wilayah mencakup seluruh bidang lahan yang berada di Wilayah Kota Cimahi.

b. Populasi Responden

Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga transaksi atau harga penawaran baik untuk jual beli ataupun sewa bidang lahan. Populasi responden dalam penelitian ini adalah masyarakat maupun instansi yang berada di wilayah Kota Cimahi.

## 2. Sampel Penelitian

Sampel merupakan bagian dari populasi yang ditentukan berdasarkan keinginan peneliti yang sebelumnya disesuaikan dengan teknik-teknik yang sesuai dengan prosedur. Setelah diketahui populasi penelitian, tahap selanjutnya adalah menentukan sampel penelitian. Menurut Arikunto (dalam Ridwan, 2010, hlm. 11) “sampel adalah bagian dari populasi (sebagian atau wakil populasi yang diteliti)”.

a. Sampel Wilayah

Dalam menentukan Jumlah sampel wilayah, rumus yang digunakan berdasarkan perhitungan Tabachnick and Fidell (dalam Basri, 2011) memberi rumus guna menghitung sampel yang dibutuhkan uji Regresi, berkaitan dengan jumlah variabel bebas yang digunakan:

$$n > 50 + 8m$$

Dimana : n = Jumlah Sampel

m = Jumlah Variabel Bebas

Dalam penelitian ini menggunakan peneliti menggunakan 6 variabel bebas, dimana 50 ditambah ( 6x 8) = 50 + 48 = 98. maka jumlah sampel yang dibutuhkan adalah 98 orang dibulatkan menjadi 100 orang.

#### b. Sampel Responden

Dalam menentukan responden atau informan, dipilih responden dengan kriteria:

- 1) Pemilik lahan
- 2) Real Estate
- 3) Developer
- 4) Penyewa bidang lahan atau Properti
- 5) Notaris, Lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya

Penekanan pada pemilihan anggota sampel yang akan di survei dengan pertimbangan mendalam sehingga dianggap/diyakini oleh peneliti akan benar-benar mewakili karakteristik populasi/ sub-populasi objek kajian.

#### C. Metode Penelitian

Menurut Arikunto (1988, hlm. 151) Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitian, data bisa berupa data primer maupun data sekunder. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan metode survey. Menurut Ali (1983, hlm.120 ) yang dimaksud metode deskriptif adalah metode penelitian yang tidak hanya menyajikan data, mengumpulkan, dan menyusunnya, tetapi pembahasannya lebih lanjut, yaitu analisis dan interpretasi tentang arti data yang ada dengan maksud untuk menjelaskan permasalahannya.

Metode survei menurut Sangarimbun (1985, hlm. 8) dalam penelitian survei, informasi dikumpulkan dari responden dengan menggunakan kusioner yang bertujuan untuk menerangkan atau menjelaskan, yakni mempelajari fenomena sosial dengan meneliti hubungan variabel penelitian.

#### D. Pendekatan

Pendekatan geografi yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan keruangan. Pendekatan keruangan adalah upaya dalam mengkaji rangkaian persamaan dari perbedaan fenomena geosfer dalam ruang. Analisis keruangan, merupakan pendekatan yang khas dalam geografi, sebab merupakan studi tentang kenanekaragaman ruang muka bumi dengan membahas masing-

masing aspek aspek keruangannya. Aspek-aspek ruang muka bumi meliputi faktor lokasi kondisi alam dan kondisi sosial budaya masyarakatnya (Bintarto dan Suristopo Hasiumarno, 1979, hlm. 13).

#### **E. Definisi operasional**

Judul penelitian ini adalah “PEMETAAN ZONA NILAI LAHAN BERBASIS HARGA PASAR DI KOTA CIMAHI”. Maksud dari penelitian ini adalah untuk membuat peta zona nilai lahan berdasarkan harga pasar dari tahun 2006-2016 serta faktor-faktor yang mempengaruhi harga nilai lahan di Kota Cimahi.

##### 1. Pemetaan

Kegiatan penggambaran sebuah ruang dengan metode tertentu sesuai dengan kebutuhan, untuk menghasilkan sebuah informasi baru biasanya berupa peta.

##### 2. Zona nilai tanah

Zona nilai tanah merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang lahan dengan nilai yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan lahannya.

##### 3. Harga pasar

Harga pasar merupakan harga yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli pada tingkatan harga tertentu. Harga pasar yang diambil atau di olah dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari instansi pemerintahan yaitu instansi DISPENDA (Dinas Pendapatan Daerah) Kota Cimahi dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Cimahi dari rentang tahun 2006-2016, serta wawancara responden dan informan.

#### **F. Variabel Penelitian**

Variabel menurut Hatch dan Farhady (1981) dalam Sugiyono (2011, hlm. 38) dapat didefinisikan sebagai “atribut seseorang atau obyek yang mempunyai “variasi” antara satu orang dengan yang lain atau satu obyek dengan obyek yang lain”. Sedangkan menurut Arikunto (2006, hlm. 118), “variabel adalah objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian”. Penelitian ini

merupakan penelitian deskriptif dengan dua variabel. Adapun variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**Tabel 3.1**  
**Variable penelitian**

| Variabel bebas   | Variabel terikat |
|--|------------------|
| 1. Morfologi Lahan<br>2. Aksesibilitas<br>3. Jenis Penggunaan Lahan<br>4. Ketersediaan Fasilitas Umum<br>5. Inflasi<br>6. Sertifikat Hak Milik | Harga Lahan      |

*Sumber: Hasil penelitian 2017*

### **G. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan penelitian. Hasan (2004, hlm 23) mengemukakan bahwa pengumpulan data penelitian dimaksudkan sebagai pencatat peristiwa atau karakteristik dari sebagian atau seluruh elemen populasi penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

#### **1. Data Primer**

##### **a. Observasi Lapangan**

Menurut Akbar dan Usman (2009, hlm 52) bahwa “Observasi ialah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti, observasi menjadi salah satu teknik pengumpulan data apabila sesuai dengan tujuan penelitian, direncanakan secara sistematis, serta dapat dikontrol keadaan (reabilitas) dan kesahihannya (validitasnya).” Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi langsung untuk mendapatkan data morfologi, lokasi, dan aksesibilitas wilayah penelitian.

##### **b. Wawancara**

Menurut Fathoni (2006, hlm 105) bahwa “Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai”. Wawancara merupakan teknik pengambilan data secara langsung dari responden melalui percakapan. Dengan wawancara, data yang tidak diketahui

bisa diperoleh secara mendalam dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait dalam menjelaskan fenomena atau situasi yang terjadi.

Proses wawancara dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara (*interview guide*) yang disebut dengan pedoman wawancara. Metode wawancara ini digunakan untuk mendapatkan jawaban dari pertanyaan terbuka seperti identitas responden, serta beberapa hal yang tidak bisa dijawab oleh angket. Adapun wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada stakeholder yaitu ketua RT dan RW, pemilik lahan yang sudah bersertifikat, agen perumahan, notaris, pegawai BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Cimahi untuk mengetahui perubahan harga yang terjadi selama satu dekade di Kota Cimahi.

c. Angket atau Kuesioner

Angket atau kuesioner adalah usaha untuk mengumpulkan informasi dengan mengumpulkan dan menyampaikan sejumlah pertanyaan tertulis untuk dijawab secara tertulis oleh responden. Adapun penyebaran angket dalam penelitian ini dilakukan kepada masyarakat yang memiliki lahan di wilayah dekat center Bussines Distrik yaitu pemerintahan Kota Cimahi dengan rentang jarak tertentu.

Untuk mempermudah peneliti untuk mencari data primer di lapangan karena berfungsi sebagai pedoman dalam melakukan observasi dan wawancara terhadap responden. Dalam penelitian ini, instrumen penelitian yang digunakan adalah lembar observasi dan wawancara yang ditujukan kepada responden di Kota Cimahi. Kisi-kisi instrumen penelitian dapat dilihat pada tabel 3.2.

**Tabel 3.2**  
**Kisi-kisi Instrumen Penelitian**

| No | Variable bebas dan terikat | Indikator   | Jenis instrumen         |
|----|----------------------------|---|-------------------------|
| 1  | Morfolgi Lahan             | - Kemiringan lereng                                       | Observasi               |
| 2  | Lokasi                     | - Jarak terhadap jalan<br>- Jarak terhadap fasilitas umum | Observasi dan Wawancara |

**Lanjutan tabel 3.2**

|   |                          |  |                               |
|---|--------------------------|--|-------------------------------|
| 3 | Aksesibilitas            | - Jenis jalan yang tersedia<br>- Kondisi jalan<br>- Ketersediaan angkutan umum | Observasi dan Wawancara       |
| 4 | Jenis guna lahan         | - Pemukiman<br>- pesawahan<br>- Tegalan<br>- Semak belukar                     | Observasi                     |
| 5 | Fasilitas umum           | - Jumlah fasilitas umum  | Observasi                     |
| 6 | Inflasi                  | - Besaran inflasi per tahun  | Studi literatur               |
| 7 | Status Kepemilikan Lahan | - Kelengkapan surat lahan<br>- Kepemilikan lahan, pribadi atau sewa            | Wawancara                     |
| 8 | Harga Lahan              |  | Wawancara dan studi literatur |

*Sumber : Penelitian tahun 2017*

## 2. Data Sekunder

### a. Studi Literatur

Studi dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari sumber informasi yang tertulis, yaitu naskah, laporan atau data-data dari instansi pemerintah serta dokumentasi lainnya yang ada di objek yang diteliti sehingga mendapatkan data yang relevan dengan kepentingan penelitian. Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini berupa besaran inflasi per tahun, serta harga nilai lahan yang diperoleh dari Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah) Kota Cimahi dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Cimahi.

### b. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang dapat menunjang penelitian antara lain dari buku, majalah, koran, peta dan foto-foto yang sesuai dan dapat melengkapi data dan informasi bagi keperluan penelitian. Adapun studi dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan foto-foto infrastruktur jalan, fasilitas umum, secara faktual.

## 3. Alat dan Bahan

Alat dan bahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Peta Rupa Bumi Skala 1:25.000 untuk mengecek penggunaan lahan di lokasi penelitian;
  - b. *Global Positioning System* (GPS) untuk menentukan letak kecamatan serta lokasi lainnya di daerah penelitian;
  - c. Instrumen penelitian yang mencakup pedoman wawancara, angket untuk acuan dalam melakukan wawancara terhadap responden;
  - d. Kamera untuk mendokumentasikan kegiatan penelitian di lapangan.
1. Alat
    - a. Pedoman wawancara sebagai panduan dalam wawancara.
    - b. Checklist lapangan adalah alat dalam observasi lapangan untuk mengetahui kondisi
    - c. Angket penelitian untuk mengumpulkan informasi dengan menyampaikan sejumlah pertanyaan tertulis terhadap responden.
    - d. *Global Positioning system* (GPS) untuk mengetahui koordinat di lokasi penelitian, serta untuk melakukan panduan jarak antar lokasi
    - e. Kamera untuk mendokumentasikan penelitian di lapangan.
    - f. Software ArcGis 10.2
    - g. Software SPSS 23.0 untuk analisis uji statistik
  2. Bahan
    - a. Peta Rupabumi Skala 1:25.000 lembar Bandung 1309-311 dan lembar Cimahi 1309-313 sebagai peta dasar dalam membuat peta administratif.
    - b. Peta Pendaftaran tanah Kota Cimahi skala 1:10.000 tahun 2016 sebagai dasar pembuatan Zona Nilai Tanah.
    - c. Monografi kelurahan beserta data-data sekunder lain yang diperoleh dari berbagai sumber berisi tentang informasi yang menunjang terhadap penelitian.

#### **H. Teknik Pengolahan Data**

Data yang sudah terkumpul kemudian diolah, Hasil pengelompokan dan pengolahan data disajikan dalam bentuk tabel, gambar, bagan, dan peta. Adapun langkah-langkah dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:



1. Memeriksa perolehan data yang terdapat pada instrumen penelitian dengan mengecek kelengkapan jawaban responden, pada tahap ini dilakukan pengecekan instrumen yang telah disebar.
2. Coding dan frekuensi mengklasifikasi data, penggolongan data berdasarkan kriteria yang ditentukan.
3. Tabulasi Data berdasarkan klasifikasi yang dibuat sesuai dengan yang diharapkan. Selanjutnya data yang sudah terkumpul kemudian ditabulasi dengan menguraikan, dan selanjutnya mengelompokan dari tiap-tiap butir / seluruh pertanyaan yang ada pada angket dan pedoman wawancara responden.

### I. Teknik Analisis Data

Menurut Sumaatmadja (1988, hlm 114) analisis data merupakan pengolahan dan interpretasi data untuk menguji kebenaran hipotesis dan untuk menarik kesimpulan hasil penelitian. Analisis data adalah suatu proses pengolahan data berdasarkan data yang diperoleh dari hasil observasi, survey, wawancara dan angket/instrumen yang telah diisi oleh responden. Analisis data ini bertujuan untuk mengolah dan mengartikan data yang telah diperoleh peneliti. Data-data yang telah diperoleh tersebut dianalisis dan digeneralisasikan sehingga menghasilkan kesimpulan yang diharapkan oleh peneliti Analisis Data dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis analisis deskriptif, Presentase, Analisis Regresi Linier Berganda dan analisis Sistem Informasi Geografis.

#### 1. Analisis Data Presentase

Menurut Arikunto (2006, hlm 57) mengungkapkan untuk mengetahui kecenderungan jawaban responden dan fenomena di lapangan makan digunakan analisis presentase dengan menggunakan rumus berikut:

$$f/n \times 100\% = \text{Presentase (\%)}$$

Keterangan:

|     |              |
|-----|--------------|
| (%) | = Presentase |
| $n$ | = Jumlah     |
| $f$ | = Frekuensi  |

Jika perhitungan telah selesai dilakukan, hasil perhitungan berupa presentase tersebut digunakan untuk mempermudah dalam penafsiran dan pengumpulan data, penulis memilih parameter yang digunakan oleh Arikunto (2006, hlm 57). Adapun kriteria presentase yang digunakan secara rinci dapat dilihat pada tabel

**Tabel 3.3**  
**Kriteria Penilaian Persentase**

| <b>Persentase</b> | <b>Kriteria</b>         |
|-------------------|-------------------------|
| 0%                | Tidak Ada               |
| 1-24%             | Sebagian Kecil          |
| 25-49%            | Kurang dari setengahnya |
| 50%               | Setengahnya             |
| 51-74%            | Lebih dari setengahnya  |
| 75-99%            | Sebagian besar          |
| 100%              | Seluruhnya              |

Sumber: Arikunto (2006, hlm 57)

## 2. Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan. Pada regresi linier berganda, data yang dipakai berjenis rasio atau interval, dalam penelitian ini yaitu faktor aksesibilitas diantaranya jarak terhadap jalan utama, jarak terhadap fasilitas kesehatan, jarak terhadap fasilitas pendidikan, dan jarak terhadap pusat perbelanjaan lokal sebagai variabel bebas dan harga lahan tahun 2015 sebagai variabel terikat.

Tingkat hubungan antara variabel bebas dan terikat ditunjukkan oleh nilai koefisien korelasi (R) yang berkisar pada angka 0 hingga 1. Adapun pedoman dalam interpretasi nilai koefisien korelasi adalah sebagai berikut :

- 0,00 - 0,199 = sangat rendah
- 0,20 - 0,399 = rendah
- 0,40 - 0,599 = sedang
- 0,60 - 0,799 = kuat
- 0,80 - 1,000 = sangat kuat

Persentase sumbangan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat ditunjukkan oleh nilai  $R^2$ , semakin tinggi angka  $R^2$  maka semakin besar persentase pengaruh dari variabel bebas terhadap variabel terikat. Setelah itu, dilakukan uji F untuk mengetahui berpengaruh secara signifikan atau tidaknya variabel bebas (X) secara bersama-sama terhadap variabel terikat (Y).

Hipotesis yang dipakai untuk menguji nilai F dalam penelitian ini adalah :

Ho : Tidak ada pengaruh secara signifikan antara variabel bebas secara keseluruhan dengan variabel terikat.

Ha : Ada pengaruh secara signifikan antara variabel bebas secara keseluruhan dengan variabel terikat.

Dasar pengambilan keputusan adalah sebagai berikut :

- Ho diterima bila  $F_{hitung} < F_{tabel}$
- Ho ditolak bila  $F_{hitung} > F_{tabel}$

Jenis analisis statistik ini akan menghasilkan model persamaan sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + \dots + b_nX_n$$

Keterangan :

- Y = variabel terikat  
 a = koefisien konstanta  
 $b_n$  = koefisien variabel ke-n  
 $X_n$  = variabel bebas ke-n  
 n = urutan variable

Untuk menentukan faktor paling dominan yang mempengaruhi harga lahan, maka dilakukan uji parsial dari setiap nilai t yang dimiliki variabel bebas dengan hipotesis sebagai berikut :

Ho : Secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat.

Ha : Secara parsial ada pengaruh secara signifikan antara variabel bebas dengan variabel terikat.

Dasar pengambilan keputusan sebagai berikut :

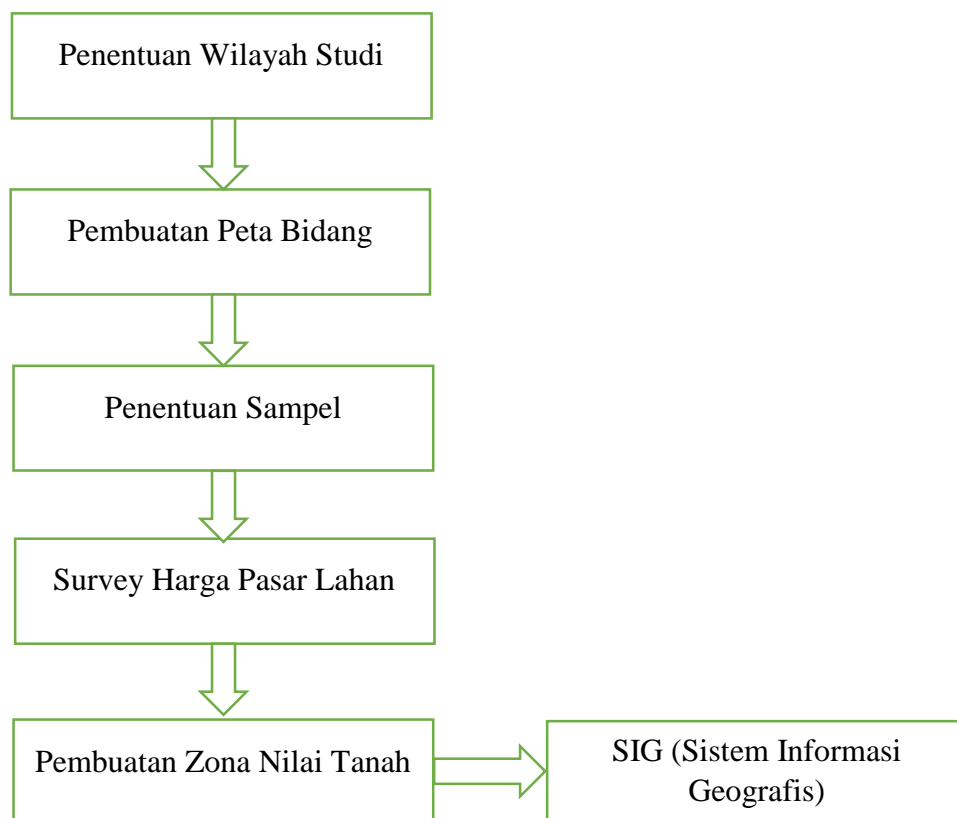
- Ho diterima bila  $t_{hitung} < t_{tabel}$
- Ho ditolak bila  $t_{hitung} > t_{tabel}$

### 3. Teknik Analisis SIG

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis Sistem Informasi Geografis (SIG). SIG adalah suatu sistem dan perangkat keras dan lunak serta prosedur yang didesain untuk mendukung perolehan, manajemen, manipulasi, analisis, pemodelan, dan penampilan data yang berunjuk spasial untuk memecahkan problem perencanaan dan pengolahan yang kompleks (Jacub Rais, 1994 dalam Chaizi, 1995). Dalam pembuatan zona nilai tanah dilakukan analisis spasial menggunakan software Arcgis 10.2 dengan cara menginterpolasikan nilai lahan yang telah di dapat dengan metode IDW (*Inverse Distance Weighting*).

#### J. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir pada penelitian ini dapat dilihat pada gambar 3.1 di bawah ini.



**Gambar 3.1 Kerangka Berpikir**