

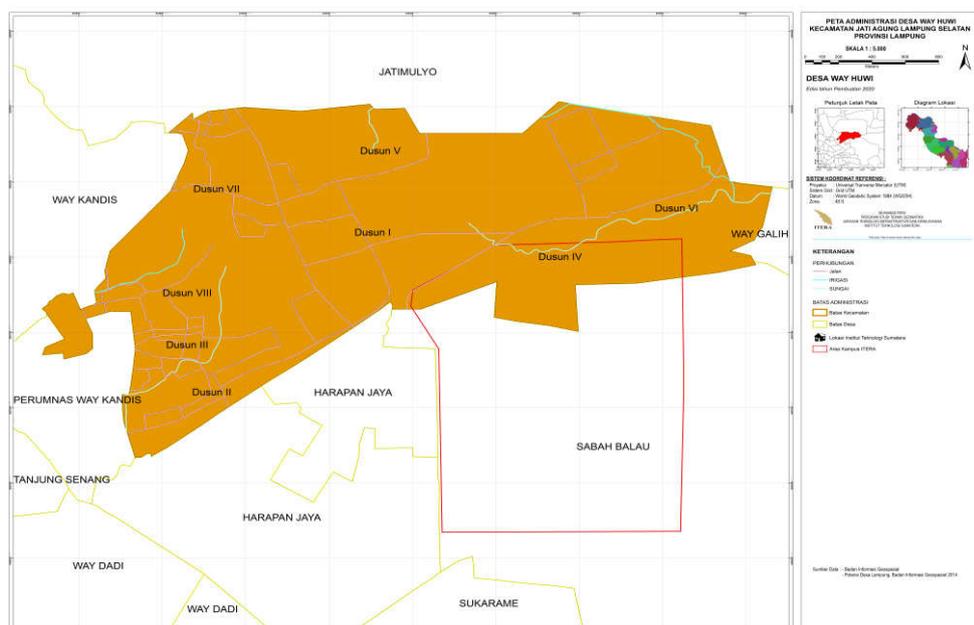
BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada bulan Januari sampai April 2019. Posisi penelitian terletak pada 5.350529° – 5.361823° Lintang Selatan dan 105.318120° – 105.287285° Bujur Timur dengan daerah penelitian berada di Desa Way Huwi Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan, Lampung. Luas lahan Desa Way Huwi mencapai 529,383668 Ha dengan jumlah penduduk 14,238 Jiwa [28]. Secara Administratif Desa Way Huwi dibatasi oleh :

1. Sebelah utara : Desa Jati Mulyo
2. Sebelah selatan : Desa Harapan Jaya
3. Sebelah barat : Desa Way Kandis
4. Sebelah timur : PTP Way Galih

Lokasi penelitian dapat dilihat seperti yang digambarkan pada Gambar 3.1. Untuk Peta Adminitrasi di Desa Way Huwi Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan.



Gambar 3.1 Wilayah Penelitian

3.2 Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data spasial dan data non-spasial yang terdiri dari :

Tabel 3.1 Data Spasial

NO	DATA	KEPERLUAN	SUMBER DATA
1	Batas Administasi	Batas Wilayah Penelitian	Situs Badan Informasi Geospasial (BIG) http://tanahair.indonesia.go.id/portal-web
2	<i>Digital Elevation Model (DEM)</i>	Kemiringan Lereng	Situs DEMNAS http://tide.big.go.id/DEMNAS Tahun 2019
3	Penggunaan Lahan	Data Penggunaan Lahan	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Lampung.
4	Fasilitas Umum	Data Fasilitas Umum	Situs Badan Informasi Geospasial (BIG) http://tanahair.indonesia.go.id/portal-web

Tabel 3.2 Data Non-Spasial

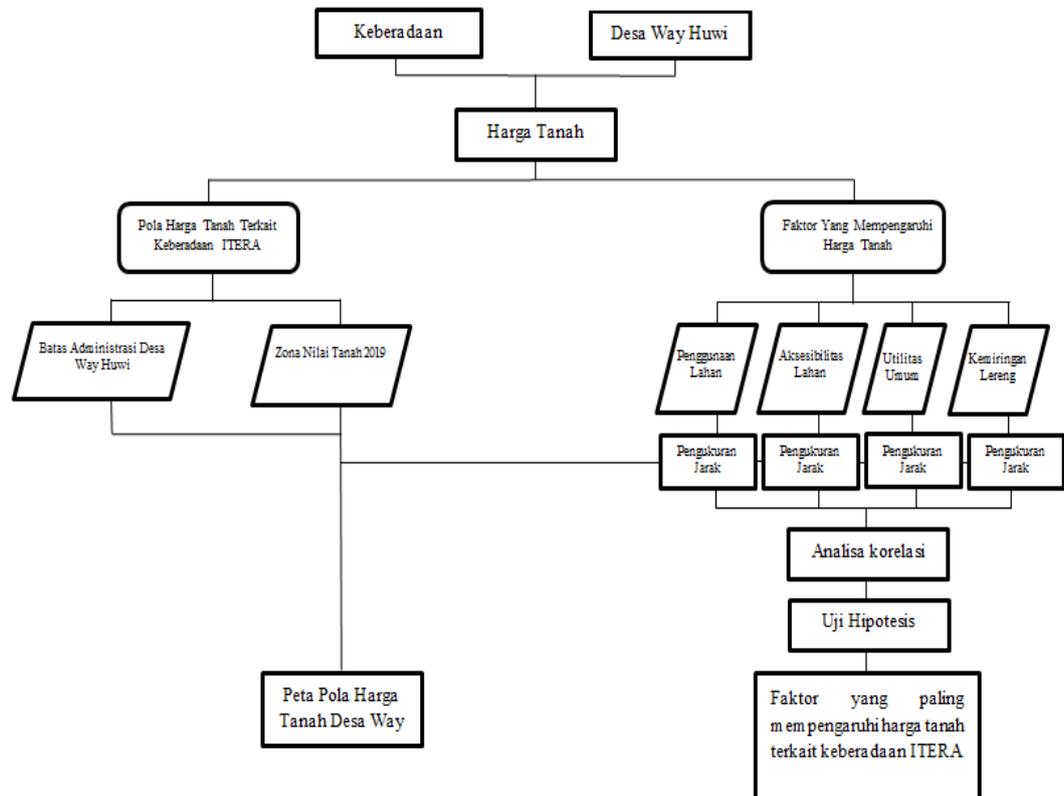
NO	DATA	KEPERLUAN	SUMBER DATA
1	Harga Tanah	Peta Harga Tanah	Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan

3.3 Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian pengaruh keberadaan ITERA terhadap harga tanah di Desa Way Huwi yaitu dengan menggunakan model deskriptif. Dalam penelitian ini, model deskriptif bertujuan untuk menggambarkan pola harga tanah terkait keberadaan ITERA di Desa Way Huwi. Pendekatan keruangan ini bertujuan untuk melihat sebaran wilayah yang terjadi peningkatan secara pesat terkait keberadaan ITERA terhadap faktor-faktor yang mempengaruhinya.

3.3.1 Diagram Kerangka Pikir Penelitian

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini sesuai dengan diagram kerangka pikir penelitian.



Gambar 3.2 Diagram Kerangka Pikir Penelitian

a. Pengumpulan data awal

Pada tahap ini penulis mengumpulkan data karakteristik fisik maupun sosial dari daerah Way Huwi yang meliputi penggunaan lahan, kelengkapan fasilitas umum, kondisi kependudukan, batas - batas administrasi Desa Way Huwi.

b. Pengolahan Data spasial dan Non spasial

Pengolahan data spasial dimaksud adalah pengukuran jarak dari masing masing parameter ke harga tanah. Dengan data non spasial yang berupa harga tanah langsung dikorelasikan antar jarak dari pusat ITERA ke parameter.

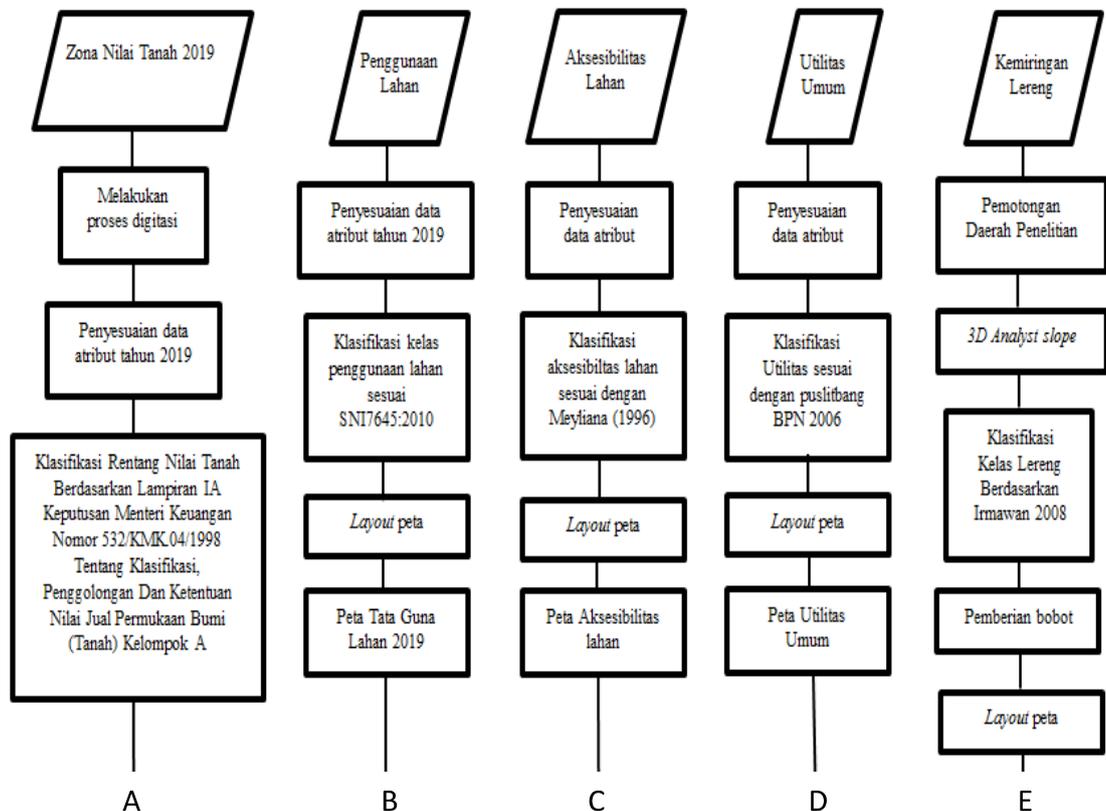
c. Analisis Korelasi

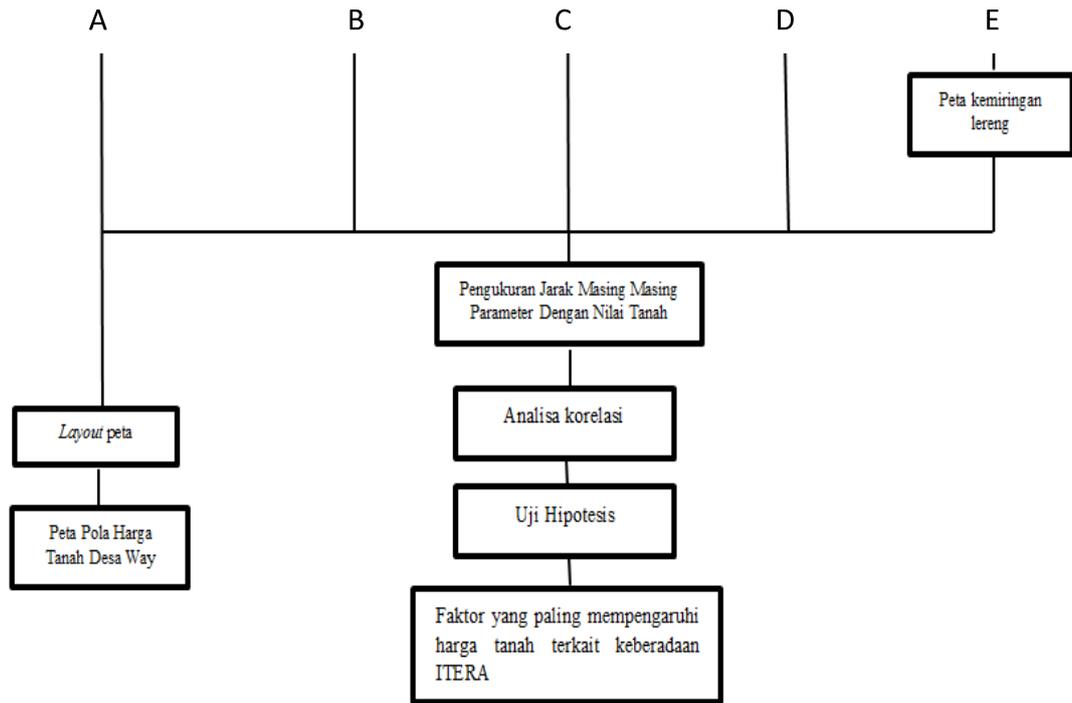
Pada tahap ini merupakan tahap untuk menganalisis hubungan harga lahan dengan jenis penggunaan lahan menggunakan analisis korelasi *pearson product moment* yang diolah secara otomatis menggunakan software Excel. Memperhitungkan variabel pengaruh dan berpengaruh dimana analisisnya diarahkan pada jenis penggunaan lahan yang tersebar dikelas nilai lahan tinggi. Berdasarkan hasil pengolahan akan didapatkan jenis penggunaan lahan yang berpengaruh dan tidak berpengaruh pada nilai lahan, setelah itu barulah dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk setiap unit analisis yaitu setiap dusun guna juga untuk mendapatkan faktor yang paling berpengaruh dari ke 4 variabel tersebut.

d. Kesimpulan

Pada tahap ini merupakan tahap akhir dimana peneliti melakukan kesimpulan terhadap analisis yang telah dilakukan sebelumnya. Kesimpulan ini didasarkan terhadap hasil data yang telah diperoleh.

3.3.2 Diagram Alur Kerja Penelitian





Gambar 3.3 Alur Kerja Penelitian

3.4 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian dalam suatu penelitian [29]. Dalam penelitian ini variabel yang ditentukan adalah sebagai berikut.

a. Variabel Bebas (X)

Variabel bebas dalam penelitian ini berupa variabel faktor-faktor penentu harga lahan di Desa Way Huwi

b. Variabel Terikat (Y)

Variabel terikat dalam penelitian ini berupa variabel harga lahan tahun 2019 di Desa Way Huwi.

Variabel bebas dalam penelitian ini dijabarkan lagi menjadi sebagai berikut.

1. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan adalah pengelolaan lahan berdasarkan penggunaannya. Lahan digunakan untuk berbagai macam kegiatan dengan berbagai macam alasan. Mengacu pada SNI 7645:2010 Tentang

Klasifikasi Penutup Lahan dan mempertimbangkan kondisi tempat penelitian, penelitian ini menggunakan 5 kriteria penggunaan lahan yaitu sebagai berikut.

- a. Permukiman
- b. Persawahan
- c. Semak belukar
- d. Perkebunan
- e. Perladangan

2. Aksesibilitas lahan

Aksesibilitas suatu lahan adalah faktor penting bagi keberadaan suatu lahan, keterjangkauan suatu lahan terhadap fasilitas-fasilitas umum dan kelas jalan membuat harga suatu lahan menjadi tinggi [10]. Mengacu pada penelitian Irmawan, 2008 dan mempertimbangkan kondisi Kelurahan Way Huwi aksesibilitas lahan dalam penelitian ini diuraikan menjadi sebagai berikut.

a. Jarak terhadap jalan kolektor

Jarak antara lahan yang diteliti terhadap jalan kolektor yang ada di Desa Way Huwi yaitu di belakang wisma ITERA

b. Jarak terhadap ITERA

Jarak antara lahan yang diteliti terhadap ITERA

c. Jarak terhadap fasilitas pendidikan

Jarak lahan yang diteliti terhadap fasilitas pendidikan seperti sekolah, perguruan tinggi atau lembaga bimbingan belajar.

d. Jarak terhadap tempat layanan kesehatan

Jarak lahan yang diteliti terhadap layanan kesehatan seperti puskesmas, poliklinik, posyandu.

e. Jarak terhadap pusat pemerintah

Jarak lahan yang diteliti terhadap pusat pemerintahan di daerah penelitian yang dalam penelitian ini adalah kantor Desa Way Huwi

f. Jarak terhadap tempat ibadah

Jarak lahan yang diteliti terhadap fasilitas peribadahan seperti Masjid atau Gereja.

3. Kemiringan lereng

Kemiringan lereng suatu lahan berpengaruh terhadap harga lahan karena dilihat dari kemiringannya akan berpengaruh terhadap kemudahan suatu lahan untuk digunakan atau dibangun sesuai kepentingan, selain itu kemiringan lereng suatu lahan mempengaruhi tingkat kekokohan suatu lahan, semakin miring suatu lahan semakin mudah longsor. Mengacu pada Dinas Pertambangan Provinsi Jawa Tengah dalam penelitian Pratiwi (2009) dan mempertimbangkan kondisi Kelurahan Way Huwi kemiringan lereng dalam penelitian ini dibedakan menjadi [25] :

- a. Rendah (kemiringan 0-8%)
- b. Sedang (kemiringan 8%-15%)
- c. Tinggi (kemiringan 15%-25%)
- d. Sangat tinggi (kemiringan 25%>).

4. Utilitas Umum

Kelengkapan utilitas umum termasuk suatu hal yang mempengaruhi harga suatu lahan, semakin baik utilitas yang tersedia maka harga lahan juga akan semakin tinggi. Mengacu pada Puslitbang BPN dengan melihat kondisi lahan di Desa Way Huwi kelengkapan utilitas umum dalam penelitian ini dibagi menjadi :

- a. Ketersediaan air

Air adalah kebutuhan manusia sehari-hari tentunya ketersediaan akan air bersih menjadi dambaan setiap orang, tentunya bila pada suatu lahan tersedia air bersih yang layak maka harga lahanya juga ikut naik.

- b. Jaringan listrik

Listrik tidak pernah lepas dari kehidupan manusia dalam kegiatan sehari-hari di Kelurahan Way Huwi, dan jaringan listrik dalam akan mempengaruhi harga tanah.

c. Jaringan Komunikasi

Jaringan komunikasi dalam penelitian ini adalah keberadaanya jaringan telepon dan jaringan internet, walaupun bukan merupakan kebutuhan yang dianggap primer namun jaringan komunikasi turut mempengaruhi harga tanah yang berada di Desa Way Huwi [30].

3.5 Metode Analisa

3.5.1 Teknik Pengharkatan

Pengharkatan digunakan untuk mengetahui *kwalitas* suatu lahan menurut kegunaanya. Dalam penelitian ini pengharkatan dilakukan untuk menganalisis kenaikan harga suatu lahan dari tahun ke tahun, dengan cara dari zonasi harga tanah yang terbentuk maka akan diambil sampel yang dapat mewakili zonasi tersebut kemudian diamati menggunakan *scor* menurut variabel-variabel yang telah ditentukan. Harkat yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Kelas penggunaan lahan menggunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3. 3 Tabel Penggunaan Lahan

No.	Kelas Penggunaan Lahan	Kriteria Penggunaan Lahan
1	I	Permukiman
2	II	Persawahan
3	III	Perladangan
4	IV	Perkebunan
5	V	Semak belukar

Sumber: Puslitbang BPN (2006) dengan modifikasi

Parameter kemiringan lereng digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3. 4 Harkat dan Kriteria Kemiringan Lereng

No.	Parameter Kemiringan Lereng	Kriteria Kemiringan Lereng	Harkat
1	Rendah (datar)	0-8%	4
2	Sedang (landai sampai agak miring)	8-15%	3
3	Tinggi (miring)	15%-25%	2
4	Sangat Tinggi (terjal)	25%>	1

[33] dengan modifikasi

Parameter utilitas umum digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3. 5 Harkat dan Kriteria Utilitas Umum

No.	Kriteria Utilitas Umum	Harkat
1	terdapat jaringan komunikasi, air dan komunikasi	4
2	terdapat 2 dari kriteria di atas	3
3	terdapat 1 dari kriteria di atas	2
4	tidak terdapat utilitas umum	1

Sumber: Puslitbang BPN (2006) dengan modifikasi

Parameter Aksesibilitas Lahan digunakan harkat sebagai berikut.

Tabel 3. 6 Aksesibilitas Lahan

No.	Parameter Aksesibilitas Lahan	Kriteria Aksesibilitas Lahan	Klasifikasi
1	Jarak terhadap ITERA	< 50 m	Sangat Dekat
		50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh
2	Jarak terhadap jalan kolektor	< 50 m	Sangat Dekat
		50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh
3	Jarak terhadap fasilitas pendidikan	< 50 m	Sangat Dekat
		50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh
4	Jarak terhadap tempat layanan kesehatan	< 50 m	Sangat Dekat
		50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh
5	Jarak terhadap Pusat Pemerintahan	< 50 m	Sangat Dekat
		50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh
6	Jarak terhadap	< 50 m	Sangat Dekat

	Sarana Peribadahan	50-150 m	Dekat
		150-500 m	Jauh
		>500 m	Sangat Jauh

[33] dengan modifikasi

Beberapa harkat dari variabel yang digunakan dimodifikasi untuk menyesuaikan dengan kondisi lokasi penelitian agar berkesinambungan dengan proses analisis penelitian.

3.5.2 Korelasi dan Uji Hipotesis

Metode analisis yang digunakan untuk melihat hubungan perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah adalah dengan menggunakan korelasi *pearson product moment*. Rumus yang digunakan sebagai berikut :

$$r = \frac{n \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{[n \sum X^2 - (\sum X)^2] [n \sum Y^2 - (\sum Y)^2]}} \dots\dots\dots (3.1)$$

[32]

Keterangan:

r = korelasi antara sampel

n = jumlah sampel

X = variabel 1

Y = variabel 2

Korelasi *pearson product moment* digunakan untuk mengukur kekuatan hubungan perubahan penggunaan lahan sebagai variabel X dan perubahan nilai tanah sebagai variabel Y. Teknik untuk mengukur korelasi dapat langsung menggunakan perkalian dari masing-masing variabel X dengan variabel Y atau XY. Perhitungan ini biasa digunakan pada berbagai program pengolahan data seperti Microsoft Excel.

Hasil analisis Korelasi *pearson product moment* akan memperoleh hasil koefisien korelasi sebesar (r) yang selanjutnya untuk mengetahui

kuat lemahnya hubungan (korelasi) akan di interpretasikan sebagai berikut :

Tabel 3. 7 Hubungan korelasi

KOEFISIEN	KORELASI
-1	Korelasi Sempurna
-0,75 - (-0,99)	Korelasi Sangat Kuat
-0,50 - (-0,74)	Korelasi Kuat
-0,25 - (-0,49)	Korelasi Cukup
0 - (-0,24)	Korelasi Sangat Lemah
0	Tidak ada korelasi antara dua variabel
0 - 0,24	Korelasi Sangat Lemah
0,25 - 0,49	Korelasi Cukup
0,50 - 0,74	Korelasi Kuat
0,75 - 0,99	Korelasi Sangat Kuat
1	Korelasi Sempurna

[33]

Setelah didapatkan nilai korelasi masuk ke tahap selanjutnya yaitu uji hipotesis. Pengujian hipotesis untuk korelasi secara manual digunakan uji T. Rumusnya sebagai berikut :

$$t = r \sqrt{\frac{n-2}{1-r^2}} \dots\dots\dots (3.2)$$

[33]

Keterangan:

t = t hitung

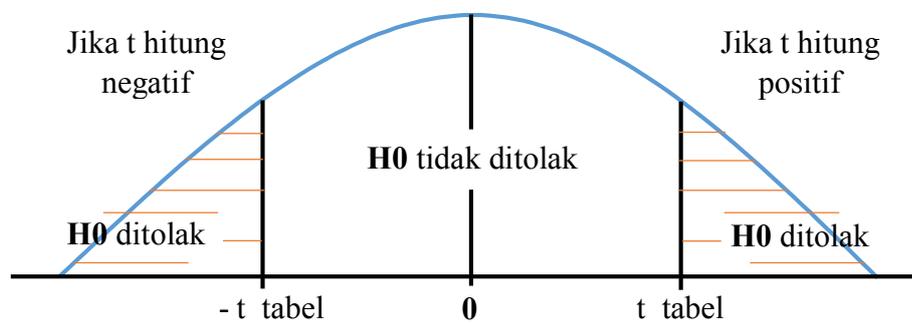
r = korelasi antara sampel

n = jumlah sampel

Pengambilan keputusan menggunakan angka pembanding t tabel dengan kriteria sebagai berikut:

- Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$, maka: H_0 ditolak dan H_1 tidak ditolak.
- Jika $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka: H_0 tidak ditolak dan H_1 ditolak.

Uji t diatas dikenal juga sebagai uji sampel bebas atau dapat menggunakan kurva seperti di Gambar 3.4.



Gambar 3.4. Kurva uji t