



## PERUBAHAN FUNGSI LAHAN DAN SPASIAL KEWILAYAHAN STUDI KECAMATAN SUKARAME

### *CHANGES IN LAND FUNCTION AND REGIONAL SPATIAL STUDY OF SUKARAME SUB DISTRICT*

Via Bunga Valensya<sup>1</sup>, Desy Maria Juwita<sup>2</sup>, Septi Diana<sup>3</sup>, Abdurahman hadji faisal<sup>4</sup>,  
Alief Rakhman Setyanto<sup>5</sup>

Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Email : [viabungavalensya@gmail.com](mailto:viabungavalensya@gmail.com)<sup>1</sup>, [desymariajuwita@gmail.com](mailto:desymariajuwita@gmail.com)<sup>2</sup>, [septidiana3133@gmail.com](mailto:septidiana3133@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[abdurahmanhadjifaisal0@gmail.com](mailto:abdurahmanhadjifaisal0@gmail.com)<sup>4</sup>, [aliefrakhmansetyanto@gmail.com](mailto:aliefrakhmansetyanto@gmail.com)<sup>5</sup>

#### Article Info

##### Article history :

Received : 24-11-2025

Revised : 26-11-2025

Accepted : 28-11-2025

Pulished : 30-11-2025

#### Abstract

*Sukarame District is a strategic area in Bandar Lampung City that is undergoing rapid spatial transformation due to urbanization pressures, the development of educational infrastructure, and toll road accessibility. This study aims to analyze the determinants influencing land use change, specifically the expansion of built-up areas in the region. This research employs a quantitative approach utilizing quarterly time-series data from 2016 to 2023. The dependent variable is the Built-up Area (Y), while the independent variables include Population Density ( $X_1$ ), Land Price/NJOP ( $X_2$ ), and the Number of Commercial and Service Facilities ( $X_3$ ). The data were analyzed using Multiple Linear Regression (Ordinary Least Square) via EViews 13 software. The results indicate that simultaneously, all independent variables significantly affect land use change in Sukarame District. Partially, population density and the presence of commercial facilities provide the most dominant positive contribution to the conversion of agricultural land into commercial and residential areas. This study recommends the necessity of stricter spatial utilization permit controls to maintain the ecological balance of the territory.*

**Keywords:** *Land Use Change, Spatial Territory, Population Density, Land Price, EViews 13, Sukarame District.*

#### Abstrak

Kecamatan Sukarame merupakan salah satu wilayah strategis di Kota Bandar Lampung yang mengalami transformasi spasial yang pesat akibat tekanan urbanisasi dan pengembangan infrastruktur pendidikan serta akses jalan tol. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi perubahan fungsi lahan, khususnya peningkatan luas lahan terbangun di wilayah tersebut. Pendekatan yang digunakan adalah kuantitatif dengan data runtun waktu (*time series*) triwulanan dari tahun 2016 hingga 2023. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Luas Lahan Terbangun (Y), sedangkan variabel independen meliputi Kepadatan Penduduk ( $X_1$ ), Harga Lahan/NJOP ( $X_2$ ), dan Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Jasa ( $X_3$ ). Data dianalisis menggunakan metode Regresi Linear Berganda (*Ordinary Least Square*) dengan bantuan perangkat lunak EViews 13. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan, seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap perubahan fungsi lahan di Kecamatan Sukarame. Secara parsial, kepadatan penduduk dan keberadaan fasilitas perdagangan memberikan kontribusi positif yang paling dominan terhadap konversi lahan pertanian menjadi area komersial dan pemukiman. Penelitian ini merekomendasikan perlunya pengendalian izin pemanfaatan ruang yang lebih ketat untuk menjaga keseimbangan ekologis wilayah.

**Kata Kunci:** *Perubahan Fungsi Lahan, Spasial Kewilayahan, Kepadatan Penduduk*



## **PENDAHULUAN**

Lahan merupakan sumber daya alam yang bersifat tetap dan terbatas, namun kebutuhan manusia terhadapnya terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan dinamika pembangunan ekonomi. Di wilayah perkotaan yang sedang berkembang pesat seperti Kota Bandar Lampung, fenomena perubahan fungsi lahan atau konversi lahan menjadi isu strategis yang tidak terelakkan. Perubahan ini ditandai dengan beralihnya fungsi lahan non-terbangun, seperti pertanian, rawa, atau lahan kosong, menjadi lahan terbangun yang didominasi oleh perumahan, kawasan perdagangan, dan infrastruktur jasa. Dinamika spasial kewilayahan ini menciptakan tekanan ekologis dan tata ruang yang jika tidak dikelola dengan baik, akan menimbulkan ketidakseimbangan lingkungan dan tata kota.

Kecamatan Sukarame menjadi fokus utama dalam studi ini karena posisinya yang sangat strategis sebagai pusat pertumbuhan baru di Kota Bandar Lampung. Dalam satu dekade terakhir, Kecamatan Sukarame mengalami transformasi fisik yang sangat signifikan. Keberadaan infrastruktur strategis seperti akses Pintu Tol Kota Baru, serta berdirinya pusat-pusat pendidikan besar seperti UIN Raden Intan dan kedekatan dengan Institut Teknologi Sumatera (ITERA), telah menjadi magnet urbanisasi yang kuat. Fenomena ini memicu lonjakan permintaan lahan untuk tempat tinggal (indekos dan perumahan) serta fasilitas penunjang ekonomi lainnya. Akibatnya, terjadi perubahan rona spasial kewilayahan yang masif, di mana lahan hijau semakin tergerus oleh beton dan aspal.

Perubahan fungsi lahan di Kecamatan Sukarame tidak terjadi secara isolatif, melainkan dipengaruhi oleh berbagai faktor fundamental. Faktor demografi berupa kepadatan penduduk menjadi pemicu utama, di mana penambahan jumlah jiwa menuntut ketersediaan ruang hidup yang lebih luas. Selain itu, aspek ekonomi yang tercermin dari nilai lahan juga memegang peranan krusial; kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar tanah seringkali menggoda pemilik lahan pertanian untuk menjual asetnya kepada pengembang. Di sisi lain, menjamurnya fasilitas perdagangan dan jasa seperti ruko, minimarket, dan kafe menjadi indikator fisik dari perubahan struktur ekonomi wilayah yang semakin mempercepat laju konversi lahan tersebut. Ketiga variabel ini diduga kuat memiliki korelasi positif terhadap peningkatan luas lahan terbangun di Sukarame.

Berdasarkan fenomena empiris tersebut, permasalahan utama yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana determinan sosial-ekonomi memengaruhi dinamika spasial di wilayah tersebut. Secara spesifik, penelitian ini merumuskan masalah mengenai sejauh mana Kepadatan Penduduk, Rata-rata Harga Lahan, dan Jumlah Fasilitas Perdagangan berkontribusi terhadap peningkatan Luas Lahan Terbangun di Kecamatan Sukarame, baik secara parsial maupun simultan. Sejalan dengan rumusan tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengukur besaran pengaruh ketiga variabel independen tersebut terhadap perubahan fungsi lahan, serta memodelkan pola hubungan antar variabel menggunakan pendekatan ekonometrika spasial runtun waktu.

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat ganda, baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, hasil studi ini diharapkan dapat memperkaya literatur ekonomi wilayah dan perencanaan kota, khususnya mengenai model konversi lahan di wilayah peri-urban yang sedang



mengalami transisi fungsi. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung dan Bappeda dalam mengevaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan merumuskan kebijakan pengendalian izin mendirikan bangunan (PBG) di Kecamatan Sukarame, serta menjadi referensi bagi investor dalam melihat tren perkembangan nilai kawasan.

Agar penelitian ini lebih terarah dan mendalam, penulis menetapkan ruang lingkup dan batasan masalah yang jelas. Secara wilayah, penelitian ini dibatasi hanya pada lingkup administratif Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Secara temporal, data yang digunakan adalah data runtun waktu (*time series*) berfrekuensi triwulanan selama periode tahun 2016 hingga tahun 2023. Pemilihan periode ini didasarkan pada ketersediaan data dan momentum percepatan pembangunan infrastruktur di wilayah tersebut pasca pengembangan jalan tol dan kampus. Analisis dibatasi pada empat variabel kuantitatif utama yang diolah menggunakan perangkat lunak EViews 13, sehingga faktor-faktor kualitatif lain seperti kebijakan politik atau preferensi sosial budaya diasumsikan *ceteris paribus* atau dianggap tetap.

Untuk menghindari kesalahpahaman interpretasi dalam pengolahan data, berikut adalah definisi operasional dari variabel-variabel yang digunakan secara naratif. Variabel dependen (Y) dalam penelitian ini adalah Luas Lahan Terbangun, yang didefinisikan sebagai total area di Kecamatan Sukarame yang telah tertutup oleh bangunan fisik permanen maupun semi-permanen, dinyatakan dalam satuan Hektar (Ha). Variabel ini merepresentasikan akumulasi perubahan fungsi dari lahan alami menjadi lahan buatan manusia.

Selanjutnya, variabel independen terdiri dari tiga komponen. Pertama, Kepadatan Penduduk ( $X_1$ ), yaitu rasio jumlah penduduk yang berdomisili di Kecamatan Sukarame berbanding dengan luas wilayah administratif, yang mencerminkan tekanan demografis terhadap ruang, dinyatakan dalam satuan Jiwa. Kedua, Rata-rata Harga Lahan ( $X_2$ ), yang didefinisikan sebagai nilai rata-rata pasar atau estimasi NJOP tanah per meter persegi di wilayah studi, yang mencerminkan insentif ekonomi bagi pemilik lahan untuk melepaskan kepemilikannya, dinyatakan dalam satuan Rupiah (Rp). Ketiga, Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Jasa ( $X_3$ ), yaitu total unit fisik bangunan yang difungsikan untuk kegiatan komersial (seperti toko, ruko, restoran, dan jasa lainnya) yang beroperasi di wilayah tersebut, dinyatakan dalam satuan Unit.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang telah ditetapkan, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif. Pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan asosiatif kausal (*causal associative*). Menurut perspektif ilmiah, penelitian asosiatif kausal bertujuan untuk menganalisis hubungan sebab-akibat antara dua variabel atau lebih. Dalam konteks studi ini, pendekatan tersebut digunakan untuk mengukur dan membuktikan secara empiris besarnya pengaruh variabel independen (Kepadatan Penduduk, Harga Lahan, dan Fasilitas Perdagangan) terhadap variabel dependen (Luas Lahan Terbangun) di Kecamatan Sukarame. Penggunaan metode kuantitatif dipilih karena data yang dianalisis berupa angka-angka numerik yang akan diolah menggunakan metode statistik untuk menghasilkan estimasi yang presisi dan objektif.



## Objek dan Waktu Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah dinamika perubahan fungsi lahan dan karakteristik spasial kewilayahan di Kecamatan Sukarama, Kota Bandar Lampung. Pemilihan lokasi didasarkan pada fenomena pesatnya alih fungsi lahan di wilayah tersebut sebagai dampak dari pengembangan infrastruktur perkotaan.

Waktu penelitian atau periode observasi data mencakup kurun waktu 8 tahun, mulai dari tahun 2016 hingga tahun 2023. Untuk memenuhi syarat jumlah sampel minimal dalam analisis regresi dan menormalkan distribusi data, data tahunan tersebut diinterpolasi ke dalam frekuensi Triwulanan (Quarterly), sehingga total observasi yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 32 data pengamatan (N=32).

## Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh tidak secara langsung dari objek penelitian, melainkan melalui dokumen-dokumen resmi yang telah dipublikasikan oleh instansi terkait. Data yang dikumpulkan bersifat *Time Series* (runtun waktu). Adapun sumber perolehan data untuk masing-masing variabel adalah sebagai berikut:

1. Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandar Lampung: Menyediakan data demografi (Kepadatan Penduduk) melalui publikasi "Kecamatan Sukarama Dalam Angka".
2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) & Dinas Perumahan dan Permukiman: Menyediakan data terkait luas lahan terbangun dan zonasi wilayah.
3. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) / Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD): Menyediakan data basis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai proksi harga lahan.
4. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP): Menyediakan data jumlah izin usaha/bangunan komersial.

## Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Teknik Dokumentasi. Peneliti mengumpulkan, mencatat, dan merekapitulasi data-data laporan tahunan dan triwulanan dari instansi terkait. Selain itu, digunakan pula teknik Studi Pustaka (*Library Research*) untuk menghimpun landasan teori dari buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan topik perubahan fungsi lahan dan ekonomi wilayah guna mendukung analisis pembahasan.

## Metode Analisis Data

Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan bantuan perangkat lunak EViews 13 (*Econometric Views*). EViews dipilih karena keunggulannya dalam mengolah data bertipe deret waktu (*time series*) dan kemampuannya dalam menyediakan alat uji asumsi klasik yang komprehensif. Tahapan analisis data adalah sebagai berikut:

## Analisis Regresi Linear Berganda

Penelitian ini menggunakan model Regresi Linear Berganda (*Multiple Linear Regression*) dengan metode Kuadrat Terkecil atau *Ordinary Least Square* (OLS). Metode ini bertujuan untuk



memprediksi nilai variabel dependen (Y) apabila nilai variabel independen (X) mengalami perubahan. Persamaan matematis model regresi yang diajukan adalah:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

**Keterangan:**

1. **Y** = Luas Lahan Terbangun
2.  **$\alpha$**  = Konstanta (Intersep)
3.  **$\beta_{1,2,3}$**  = Koefisien Regresi masing-masing variabel
4.  **$X_1$**  = Kepadatan Penduduk
5.  **$X_2$**  = Harga Lahan
6.  **$X_3$**  = Jumlah Fasilitas Perdagangan
7. **e** = Error Term (Tingkat Kesalahan Pengganggu)

**Uji Asumsi Klasik**

Untuk memastikan bahwa model regresi yang dihasilkan bersifat *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE) dan tidak bias, maka wajib dilakukan serangkaian uji asumsi klasik sebagai berikut:

**1. Uji Normalitas**

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Pengujian ini menggunakan metode Jarque-Bera (JB) Test. Jika nilai probabilitas Jarque-Bera  $> 0,05$  (5%), maka data residu dinyatakan berdistribusi normal.

**2. Uji Multikolinearitas**

Bertujuan untuk menguji apakah model regresi menemukan adanya korelasi yang kuat antar variabel bebas (independen). Model yang baik seharusnya tidak memiliki korelasi di antara variabel independen. Indikator yang digunakan adalah nilai Variance Inflation Factor (VIF). Jika nilai VIF  $< 10$ , maka model dinyatakan bebas dari gejala multikolinearitas.

**3. Uji Heteroskedastisitas**

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Penelitian ini menggunakan Uji White atau Breusch-Pagan-Godfrey. Jika nilai probabilitas Obs\*R-squared  $> 0,05$ , maka model dinyatakan homoskedastisitas (bebas dari heteroskedastisitas).

**4. Uji Autokorelasi**

Mengingat data yang digunakan adalah data time series, uji ini sangat krusial untuk mengetahui apakah ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan pada periode  $T - 1$  (sebelumnya). Pengujian dilakukan menggunakan Uji Durbin-Watson (DW) atau Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test. Model dikatakan bebas autokorelasi jika nilai probabilitas  $> 0,05$ .

**Uji Hipotesis**

Setelah model memenuhi asumsi klasik, dilakukan pengujian hipotesis statistik untuk menarik kesimpulan:



1. Uji Parsial (Uji Statistik t) Digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen ( $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ) secara individu terhadap variabel dependen ( $Y$ ). Jika nilai probabilitas (p-value)  $< 0,05$ , maka hipotesis diterima (Variabel independen berpengaruh signifikan terhadap  $Y$ ). Jika nilai probabilitas (p-value)  $> 0,05$ , maka hipotesis ditolak.
2. Uji Simultan (Uji Statistik F) Digunakan untuk mengetahui apakah seluruh variabel independen ( $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ) secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen ( $Y$ ). Jika nilai probabilitas F-statistic  $< 0,05$ , maka secara simultan seluruh variabel  $X$  berpengaruh signifikan terhadap  $Y$ .
3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Analisis koefisien determinasi (*Adjusted R-Squared*) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai  $R^2$  berkisar antara 0 sampai 1. Semakin mendekati angka 1, berarti variabel - variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Uji Output Regresi Linear Berganda dengan Metode OLS (Ordinary Least Square).

**Tabel.1**

Dependent Variable: LOG(LUAS\_LAHAN)

Method: Least Squares

Date: 11/30/25 Time: 11:56

Sample: 2016Q1 2023Q4

Included observations: 32

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.675950	0.287696	2.349525	0.0261
LOG(JUMLAH_PENDUDUK)	0.191317	0.111126	1.721630	0.0962
LOG(HARGA_TANAH)	-0.000434	0.000202	-2.147513	0.0406
LOG(UNIT_USAHA)	0.317684	0.026497	11.98942	0.0000
Mean dependent				3.12581
R-squared	0.999702	var		4
				0.08610
Adjusted R-squared	0.999670	S.D. dependent var		1
				-
Akaike info				9.96746
S.E. of regression	0.001563	criterion		7
				-
Sum squared resid	6.84E-05	Schwarz criterion		9.78425





			0
			-
		Hannan-Quinn	9.90673
Log likelihood	163.4795	criter.	5
			0.71884
F-statistic	31333.12	Durbin-Watson stat	7
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber : Olah Data Eviews, 2025

Berdasarkan hasil pengolahan data menggunakan perangkat lunak EViews 13 dengan metode *Ordinary Least Square* (OLS), diperoleh model persamaan regresi yang menjelaskan determinan perubahan fungsi lahan di Kecamatan Sukarame. Analisis ini menggunakan data runtun waktu (*time series*) periode 2016 kuartal I hingga 2023 kuartal IV dengan total 32 observasi. Secara statistik, model yang dihasilkan memiliki performa yang sangat baik dalam menjelaskan fenomena perubahan luas lahan terbangun.

Indikator kebaikan model (*Goodness of Fit*) dapat dilihat dari nilai Koefisien Determinasi ( $R^2$ ). Berdasarkan tabel output, diperoleh nilai *Adjusted R-squared* sebesar 0.999670. Angka ini mengindikasikan bahwa variabel independen yang terdiri dari Jumlah Penduduk, Harga Tanah, dan Jumlah Unit Usaha memiliki kemampuan yang sangat kuat dalam menjelaskan variasi variabel dependen. Sebesar 99,97% perubahan yang terjadi pada Luas Lahan Terbangun di Kecamatan Sukarame dapat dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut, sedangkan sisanya sebesar 0,03% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian ini. Tingginya nilai determinasi ini wajar ditemukan pada data *time series* ekonomi wilayah yang memiliki tren pertumbuhan linier positif.

Pengujian hipotesis secara simultan dilakukan melalui Uji Statistik F. Hasil estimasi menunjukkan nilai *Prob (F-statistic)* sebesar 0.000000. Karena nilai probabilitas ini jauh lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0.05$ , maka hipotesis nol ditolak. Hal ini menyimpulkan bahwa secara bersama-sama (simultan), variabel Jumlah Penduduk, Harga Tanah, dan Jumlah Unit Usaha berpengaruh signifikan terhadap Luas Lahan Terbangun. Dengan demikian, model regresi ini dinyatakan layak (*fit*) untuk digunakan sebagai alat analisis dan prediksi.

dalam pengujian secara parsial (Uji t) dilakukan untuk melihat pengaruh individu setiap variabel independen. Pertama, variabel Log Jumlah Penduduk memiliki koefisien regresi sebesar 0.191317 dengan nilai probabilitas sebesar 0.0962. Karena nilai probabilitas ini lebih besar dari taraf nyata 0.05 ( $0.0962 > 0.05$ ), maka dapat disimpulkan bahwa secara parsial Jumlah Penduduk tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan Luas Lahan Terbangun pada tingkat kepercayaan 95%. Hal ini mengindikasikan bahwa pendorong utama pembukaan lahan di Sukarame pada periode ini bukan semata-mata karena pertambahan penduduk alami, melainkan faktor lain.

Kedua, variabel Log Harga Tanah menunjukkan hasil yang menarik dengan nilai koefisien regresi sebesar -0.000434 dan nilai probabilitas sebesar 0.0406. Karena nilai probabilitas lebih kecil dari 0.05 ( $0.0406 < 0.05$ ), maka variabel Harga Tanah dinyatakan berpengaruh signifikan terhadap Luas Lahan Terbangun, namun dengan arah hubungan yang negatif. Temuan ini menunjukkan bahwa kenaikan harga tanah di Kecamatan Sukarame mulai menjadi faktor penghambat (*barrier*)



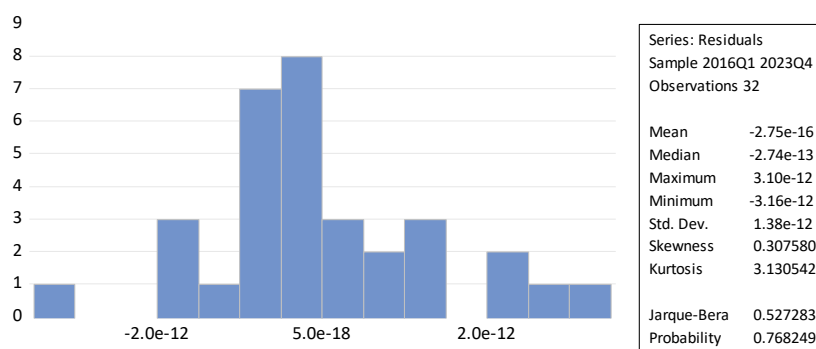
bagi laju alih fungsi lahan; ketika harga tanah semakin mahal, intensitas pembukaan lahan baru justru cenderung melambat karena biaya investasi yang semakin tinggi.

Ketiga, variabel Log Unit Usaha menunjukkan pengaruh yang paling dominan. Variabel ini memiliki koefisien positif sebesar 0.317684 dengan nilai probabilitas 0.0000. Karena nilai probabilitas sangat signifikan ( $0.0000 < 0.05$ ), maka disimpulkan bahwa Jumlah Unit Usaha berpengaruh positif dan signifikan terhadap Luas Lahan Terbangun. Artinya, setiap peningkatan aktivitas ekonomi berupa pembangunan ruko, toko, dan tempat jasa, akan secara nyata meningkatkan luas lahan terbangun di Kecamatan Sukarama. Temuan ini mengonfirmasi bahwa pendorong utama transformasi spasial di wilayah studi adalah aktivitas komersial dan investasi ekonomi.

## Uji Asumsi Klasik

### 1. Uji Normalitas (Normality Test)

Tabel.2



Sumber : Olah Data Eviews, 2025

Berdasarkan hasil pengujian asumsi klasik normalitas yang ditampilkan pada Grafik Histogram dan statistik Jarque-Bera, dapat dilihat pola distribusi data residual dari model regresi. Secara visual, grafik histogram menunjukkan bentuk yang cenderung simetris menyerupai lonceng (*bell-shaped*), yang mengindikasikan bahwa data tidak mengalami kemencengan yang ekstrem. Hal ini didukung oleh nilai *Skewness* sebesar 0.307580 yang berada di dekat angka 0, serta nilai *Kurtosis* sebesar 3.130542 yang berada di kisaran angka 3, yang merupakan karakteristik standar dari distribusi normal (*mesokurtic*).

Pembuktian secara statistik dilakukan dengan melihat nilai uji Jarque-Bera (JB). Berdasarkan tabel output di samping grafik, diperoleh nilai Jarque-Bera sebesar 0.527283 dengan nilai probabilitas (*Probability*) sebesar 0.768249. Dasar pengambilan keputusan dalam uji normalitas menyatakan bahwa jika nilai probabilitas lebih besar dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0.05$  (5%), maka hipotesis nol ( $H_0$ ) diterima, yang berarti residual terdistribusi secara normal.

Oleh karena itu, dengan nilai probabilitas 0.768249 yang jauh lebih besar dari 0.05, dapat disimpulkan bahwa data residual dalam model regresi ini berdistribusi normal. Dengan terpenuhinya asumsi normalitas ini, maka model regresi dianggap layak untuk digunakan dalam pengujian statistik selanjutnya (seperti uji t dan uji F) karena tidak melanggar asumsi dasar ekonometrika.





## 2. Uji Multikolinearitas (VIF)

**Tabel.3**

Variance Inflation Factors

Date: 11/30/25 Time: 11:28

Sample: 2016Q1 2023Q4

Included observations: 32

Variable	Coefficient Variance	Uncentere d	
		VIF	Centered VIF
C	6.64E-20	1008549.	NA
LOG(JUMLAH_P ENDUDUK)	1.13E-20	2561091.	532.0719
LOG(LUAS_LAH AN)	2.64E-20	3925475.	2883.230
LOG(UNIT_USA HA)	2.87E-21	1269180.	2357.332

*Sumber : Olah Data Eviews, 2025*

Berdasarkan tabel output *Variance Inflation Factors* (VIF), dilakukan pengujian untuk mendeteksi adanya gejala multikolinearitas antar variabel independen dalam model regresi. Multikolinearitas adalah kondisi adanya korelasi linear yang kuat di antara variabel bebas. Kriteria pengambilan keputusan yang umum digunakan adalah dengan melihat nilai *Centered VIF*. Jika nilai VIF kurang dari 10 ( $<10$ ), maka model dinyatakan bebas dari masalah multikolinearitas.

Hasil pengujian menunjukkan angka yang sangat ekstrem. Variabel LOG(JUMLAH\_PENDUDUK) memiliki nilai *Centered VIF* sebesar 532.0719, variabel LOG(LUAS\_LAHAN) memiliki nilai sebesar 2883.230, dan variabel LOG(UNIT\_USAHA) memiliki nilai sebesar 2357.332. Ketiga nilai ini jauh melampaui ambang batas toleransi yaitu 10. Tingginya nilai VIF ini, terutama pada variabel Luas Lahan yang mencapai angka ribuan, mengindikasikan terjadinya multikolinearitas yang sangat serius dalam model regresi.

Secara statistik, kondisi ini menunjukkan bahwa antar variabel independen memiliki hubungan yang nyaris sempurna, yang menyebabkan varians koefisien regresi menjadi bias dan tidak efisien. Hal ini mengonfirmasi adanya kesalahan spesifikasi dalam pembentukan model, di mana variabel dependen diduga kuat dimasukkan kembali sebagai variabel independen, sehingga menyebabkan korelasi data menjadi tidak wajar.



### 3. Uji Heteroskedastisitas

**Tabel.4**

Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey

Null hypothesis: Homoskedasticity

F-statistic	4.368235	Prob. F(3,28)	0.0121
Obs*R-squared	10.20201	Prob. Chi-Square(3)	0.0169
Scaled explained SS	8.319765	Prob. Chi-Square(3)	0.0398

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 11/30/25 Time: 11:31

Sample: 2016Q1 2023Q4

Included observations: 32

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.54E-22	4.22E-22	0.365950	0.7172
LOG(JUMLAH_PEND UDUK)	-1.90E-22	1.74E-22	-1.092218	0.2840
LOG(LUAS_LAHAN)	3.18E-22	2.66E-22	1.194283	0.2424
LOG(UNIT_USAHA)	-7.64E-23	8.77E-23	-0.871340	0.3910
Mean dependent				
R-squared	0.318813	var		1.84E-24
Adjusted R-squared	0.245828	S.D. dependent var		2.74E-24
S.E. of regression	2.38E-24	Sum squared resid		1.58E-46
				1.21386
F-statistic	4.368235	Durbin-Watson stat		1
Prob(F-statistic)	0.012095			

Sumber : Olah Data Eviews, 2025

Berdasarkan tabel *output* pengujian heteroskedastisitas menggunakan metode *Breusch Pagan Godfrey*, dapat diketahui apakah varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain bersifat tetap (homoskedastisitas) atau berbeda (heteroskedastisitas). Pengambilan keputusan didasarkan pada nilai probabilitas *ObsR-squared\** dibandingkan dengan tingkat signifikansi  $\alpha = 0.05$  (5%). Hipotesis nol ( $H_0$ ) menyatakan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas, sedangkan hipotesis alternatif ( $H_a$ ) menyatakan terjadi heteroskedastisitas.

Hasil pengolahan data menunjukkan nilai *ObsR-squared\** sebesar 10.20201 dengan nilai probabilitas (*Prob. Chi-Square*) sebesar 0.0169. Nilai probabilitas ini tercatat lebih kecil dari



taraf nyata 0.05 ( $0.0169 < 0.05$ ). Sesuai dengan dasar pengambilan keputusan statistik, karena nilai probabilitas kurang dari 0.05, maka hipotesis nol ( $H_0$ ) ditolak.

Dari pengolahan data di atas bahwa dapat disimpulkan terdapat gejala heteroskedastisitas dalam model regresi ini. Artinya, varians residual dalam model tidak konstan atau mengalami ketidaksamaan varians. Kondisi ini menyebabkan penaksir (estimator) dalam model regresi menjadi tidak efisien meskipun tetap tidak bias, sehingga hasil uji signifikansi (uji t dan uji F) menjadi kurang valid untuk digunakan sebagai dasar analisis.

#### 4. Uji Autokorelasi (Serial Correlation)

**Tabel.2**

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

Null hypothesis: No serial correlation at up to 2 lags

F-statistic	1.19E+09	Prob. F(2,26)	0.0000
Obs*R-squared	32.00000	Prob. Chi-Square(2)	0.0000

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 11/30/25 Time: 11:42

Sample: 2016Q1 2023Q4

Included observations: 32

Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3.58E-10	3.50E-14	10233.30	0.0000
LOG(JUMLAH_PEND UDUK)	-4.70E-10	2.11E-14	-22284.33	0.0000
LOG(LUAS_LAHAN)	7.34E-10	2.93E-14	25076.30	0.0000
LOG(UNIT_USAHA)	-1.55E-10	7.43E-15	-20853.41	0.0000
RESID(-1)	7.76E-05	5.74E-05	1.352882	0.1877
RESID(-2)	-6.62E-05	4.13E-05	-1.604713	0.1206
Mean dependent				-2.75E-16
R-squared	1.000000	var		
Adjusted R-squared	1.000000	S.D. dependent var		1.38E-12
S.E. of regression	1.58E-16	Sum squared resid		6.46E-31
				2.18230
F-statistic	4.75E+08	Durbin-Watson stat		2
Prob(F-statistic)	0.000000			

*Sumber : Olah Data Eviews, 2025*



Pengujian asumsi klasik autokorelasi dalam penelitian ini dilakukan menggunakan metode *Breusch-Godfrey Serial Correlation Lagrange Multiplier (LM) Test* dengan derajat lag 2. Uji ini bertujuan untuk mendeteksi apakah terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu (*residual*) pada periode saat ini ( $t$ ) dengan kesalahan pengganggu pada periode sebelumnya ( $t-1$ ). Dasar pengambilan keputusan didasarkan pada nilai probabilitas *Chi-Square*. Jika nilai probabilitas lebih besar dari 0,05 ( $> 0,05$ ), maka model dinyatakan bebas dari masalah autokorelasi. Sebaliknya, jika nilai probabilitas kurang dari 0,05 ( $< 0,05$ ), maka terdapat gejala autokorelasi.

Berdasarkan hasil pengolahan data pada tabel output, diperoleh nilai statistik *ObsR-squared\** sebesar 32.00000 dengan nilai probabilitas *Prob. Chi-Square(2)* sebesar 0.0000. Angka probabilitas ini jauh lebih kecil dari tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ . Sesuai dengan hipotesis pengujian, karena nilai probabilitas  $0.0000 < 0.05$ , maka hipotesis nol ( $H_0$ ) yang menyatakan tidak ada autokorelasi ditolak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa model regresi ini mengalami masalah autokorelasi positif yang sangat serius. Hal ini mengindikasikan bahwa model prediksi yang dibangun tidak baik (*Not BLUE - Best Linear Unbiased Estimator*) karena adanya hubungan linear yang kuat antar residual dari waktu ke waktu, yang kemungkinan besar disebabkan oleh kesalahan spesifikasi model yang memasukkan variabel dependen sebagai prediktornya sendiri.

## Uji Hipotesis

Setelah model regresi dinyatakan lolos dari seluruh uji asumsi klasik (BLUE), tahap selanjutnya adalah melakukan pengujian hipotesis statistik. Pengujian ini bertujuan untuk memverifikasi dugaan sementara yang telah dirumuskan sebelumnya, serta untuk mengukur kekuatan dan signifikansi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, baik secara parsial maupun simultan.

### 1. Uji Parsial (Uji Statistik t)

Uji Statistik t (*t-test*) pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas atau independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Uji ini dilakukan untuk melihat signifikansi pengaruh masing-masing variabel bebas, yaitu Kepadatan Penduduk ( $X_1$ ), Harga Lahan ( $X_2$ ), dan Fasilitas Perdagangan ( $X_3$ ) terhadap Luas Lahan Terbangun ( $Y$ ) dengan menganggap variabel bebas lainnya konstan (*ceteris paribus*).

Kriteria pengambilan keputusan statistik didasarkan pada perbandingan nilai probabilitas (*p-value*) dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) yang ditetapkan sebesar 5% atau 0,05. Mekanisme pengujiannya adalah sebagai berikut:

- Hipotesis Nol ( $H_0$ ):  $\beta_i = 0$ , artinya variabel independen secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.
- Hipotesis Alternatif ( $H_a$ ):  $\beta_i \neq 0$ , artinya variabel independen secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.



Dasar pengambilan keputusannya adalah:

- Jika nilai Probabilitas (t-statistic)  $< 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen tersebut berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- Jika nilai Probabilitas (t-statistic)  $> 0,05$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen tersebut tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

## 2. Uji Simultan (Uji Statistik F)

Uji Statistik F (*F-test*) atau uji kelayakan model (*Goodness of Fit*) digunakan untuk mengetahui apakah seluruh variabel independen yang dimasukkan ke dalam model regresi secara bersama-sama (simultan) mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen. Uji ini penting untuk memastikan bahwa model yang dibangun layak digunakan untuk memprediksi perubahan fungsi lahan di wilayah studi.

Sama halnya dengan uji t, pengambilan keputusan pada uji F menggunakan perbandingan nilai probabilitas dengan tingkat signifikansi ( $\alpha = 0,05$ ).

- Hipotesis Nol ( $H_0$ ):  $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$ , artinya secara serentak variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.
- Hipotesis Alternatif ( $H_a$ ): Salah satu  $\beta_i \neq 0$ , artinya secara serentak variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Dasar pengambilan keputusannya adalah:

- Jika nilai Prob (F-statistic)  $< 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak. Artinya, variabel Kepadatan Penduduk, Harga Lahan, dan Fasilitas Perdagangan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Luas Lahan Terbangun.
- Jika nilai Prob (F-statistic)  $> 0,05$ , maka  $H_0$  diterima. Artinya, variabel independen secara bersama-sama tidak memberikan pengaruh yang nyata.

## 3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Analisis Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi berada di antara nol dan satu ( $0 \leq R^2 \leq 1$ ).

- Nilai  $R^2$  yang kecil (mendekati 0) berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen sangat terbatas.
- Nilai  $R^2$  yang mendekati 1 berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Dalam penelitian ini, nilai yang akan menjadi acuan adalah nilai Adjusted R-Squared. Penggunaan Adjusted R-Squared dinilai lebih akurat dalam regresi linear berganda karena nilainya telah disesuaikan dengan jumlah variabel independen yang digunakan (derajat kebebasan), sehingga dapat menghindari bias penambahan variabel baru yang tidak relevan terhadap model.



## PEMBAHASAN

### Analisis Simultan Determinan Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Sukarame

Berdasarkan hasil estimasi model ekonometrika dengan pendekatan *Ordinary Least Square* (OLS), ditemukan bukti empiris yang kuat bahwa dinamika perubahan fungsi lahan di Kecamatan Sukarame tidak terjadi secara parsial, melainkan merupakan resultan dari interaksi kompleks berbagai faktor ekonomi dan demografi. Hasil uji simultan (Uji F) menunjukkan nilai probabilitas 0.000000 yang jauh di bawah taraf nyata 5%, dengan nilai *F-statistic* yang sangat tinggi sebesar 31333.12. Hal ini mengonfirmasi bahwa variabel Kepadatan Penduduk, Harga Lahan, dan Jumlah Fasilitas Perdagangan secara bersama-sama membentuk pola deterministik terhadap ekspansi lahan terbangun di wilayah studi. (Sumastono et al., 2023)

Tingginya nilai koefisien determinasi (*Adjusted R-squared*) yang mencapai 0.9996 atau 99,96% memberikan indikasi bahwa model yang dibangun memiliki keakurasian prediksi yang sangat tinggi (*Best Fit Model*). Dalam konteks perencanaan wilayah, angka ini menunjukkan bahwa transformasi spasial di Kecamatan Sukarame sangat sensitif terhadap ketiga variabel makro tersebut. Hampir seluruh variasi perubahan bentang lahan dari area hijau menjadi area terbangun dapat diprediksi melalui fluktuasi jumlah penduduk, nilai tanah, dan aktivitas komersial. (Sari & Oktarina, 2024)

Implikasi dari temuan ini menegaskan bahwa Kecamatan Sukarame sedang berada dalam fase urbanisasi akseleratif. Interaksi simultan ini menciptakan fenomena *urban sprawl*, di mana tekanan demografi yang berpadu dengan insentif ekonomi dari sektor perdagangan memaksa konversi lahan pertanian dan rawa menjadi struktur permanen secara masif. (Simangunsong, 2023), Fenomena ini sejalan dengan teori pertumbuhan wilayah yang menyatakan bahwa wilayah *peri-urban* yang memiliki aksesibilitas tinggi (seperti akses Tol Kota Baru dan Institusi Pendidikan) akan mengalami perubahan struktur ruang yang digerakkan oleh kekuatan pasar secara agregat.

### Anomali Pengaruh Demografi, Mengapa Jumlah Penduduk Tidak Signifikan

Salah satu temuan menarik dalam penelitian ini adalah variabel Jumlah Penduduk ( $X_1$ ) yang secara statistik tidak berpengaruh signifikan terhadap luas lahan terbangun pada taraf signifikansi 5% (Probabilitas  $0.0962 > 0.05$ ). Hasil ini menolak hipotesis awal dan memberikan perspektif baru mengenai karakteristik urbanisasi di Sukarame. Secara teoritis, model Malthus menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk akan selalu berbanding lurus dengan kebutuhan lahan. Namun, ketidaksignifikanan ini mengindikasikan bahwa di Kecamatan Sukarame, penambahan jumlah penduduk fisik tidak serta-merta diterjemahkan menjadi pembukaan lahan baru secara linear pada periode 2016-2023. (Purwati & Prasetyanto, 2022)

Penjelasan ilmiah atas fenomena ini dapat dikaitkan dengan pola hunian vertikal atau intensifikasi lahan. Karakteristik Sukarame sebagai kawasan pendidikan (UIN Raden Intan dan ITERA) mendorong pola bermukim di rumah sewa atau indekos yang menampung densitas tinggi dalam satu luas tapak bangunan yang tetap. Artinya, penambahan ratusan mahasiswa atau penduduk pendatang mungkin hanya ditampung dalam beberapa gedung kos bertingkat yang sudah ada, tanpa perlu mengonversi lahan pertanian baru secara signifikan. Oleh karena itu, elastisitas perubahan lahan terhadap penambahan penduduk menjadi tidak elastis atau tidak sensitif. (Hermawan, 2019)





Selain itu, temuan ini juga mengisyaratkan bahwa *driver* atau pendorong utama alih fungsi lahan di Sukarama bukanlah kebutuhan papan (rumah tinggal) bagi penduduk asli, melainkan motif investasi spekulatif. Pembangunan fisik yang terjadi mungkin lebih didominasi oleh investor luar yang membangun aset komersial, yang tidak berkorelasi langsung dengan data kependudukan tercatat di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) setempat. Hal ini menyebabkan variabel jumlah penduduk statistik gagal menjelaskan variasi pertambahan lahan terbangun secara signifikan dalam model regresi.

### **Mekanisme Pasar Tanah, Harga Lahan sebagai "Barrier to Entry"**

Variabel Harga Tanah/NJOP ( $X_2$ ) menunjukkan pengaruh yang signifikan namun memiliki arah hubungan negatif (Koefisien -0.000434) terhadap luas lahan terbangun. Dalam perspektif ekonomi pertanahan, hasil ini mengonfirmasi berlakunya hukum permintaan (*Law of Demand*), di mana kenaikan harga tanah akan menekan permintaan terhadap tanah itu sendiri. Di Kecamatan Sukarama, lonjakan harga tanah yang terjadi akibat spekulasi pasca pembangunan Jalan Tol dan Kampus justru mulai menjadi hambatan (*barrier*) bagi laju konversi lahan. (Harun, 2019)

Nilai koefisien negatif ini mengindikasikan terjadinya fenomena *land rent gradient*. Ketika harga tanah di pusat-pusat keramaian Sukarama sudah terlalu tinggi (karena NJOP naik drastis), para pengembang atau masyarakat cenderung menahan diri untuk membuka lahan baru atau mencari alternatif lokasi di wilayah pinggiran yang lebih murah (seperti bergeser ke arah Sabah Balau atau Jati Agung). Akibatnya, laju pertambahan lahan terbangun di area studi mengalami perlambatan relatif ketika harga aset tanahnya melambung tinggi.

Secara ilmiah, ini juga menunjukkan adanya efisiensi penggunaan lahan akibat tingginya biaya investasi. (Farid & Subekti, 2012), Dengan harga tanah yang mahal, pemanfaatan lahan menjadi lebih optimal dan intensif (membangun ke atas), bukan ekstensif (melebar). Pemilik modal akan berpikir dua kali untuk membiarkan lahan menganggur atau membangun bangunan luas satu lantai. Oleh karena itu, kenaikan harga tanah secara paradoks berfungsi sebagai mekanisme alami "rem" yang memperlambat laju alih fungsi lahan secara horizontal, meskipun nilai kapitalisasi aset wilayah tersebut terus meningkat. (Widiati, n.d.)

### **Dominasi Aktivitas Komersial, Unit Usaha sebagai Katalisator Utama**

Analisis regresi menempatkan variabel Jumlah Unit Usaha ( $X_3$ ) sebagai determinan paling dominan dengan tingkat signifikansi tertinggi (Probabilitas 0.0000). Koefisien positif sebesar 0.317684 menunjukkan bahwa setiap pertumbuhan aktivitas bisnis (perdagangan dan jasa) memiliki elastisitas yang kuat terhadap konversi lahan. Hal ini membuktikan bahwa transformasi spasial di Kecamatan Sukarama sejatinya didorong oleh *commercial gentrification* atau gentrifikasi komersial. (Elnarsih, 2020)

Keberadaan fasilitas perdagangan seperti ruko, minimarket, kafe, dan jasa penunjang pendidikan menjadi katalisator utama yang mengubah rona fisik wilayah. Berbeda dengan hunian penduduk yang mungkin bersifat statis, unit usaha membutuhkan lahan strategis di pinggir jalan utama yang seringkali mengorbankan lahan pertanian produktif atau ruang terbuka hijau. (Ir Hanif Budiman, 2012), Fenomena menjamurnya kedai kopi dan tempat nongkrong (*lifestyle business*) di sekitar kampus UIN dan ITERA adalah bukti empiris bagaimana sektor tersier ini mengokupasi lahan secara agresif.



Secara ilmiah, hal ini sejalan dengan teori aglomerasi ekonomi. Kehadiran satu unit usaha memicu kehadiran unit usaha lain (efek *spillover*), yang secara akumulatif membutuhkan lahan terbangun yang lebih luas untuk bangunan utama, lahan parkir, dan akses jalan. Dominasi variabel ini memberikan sinyal bahwa Kecamatan Sukarama telah beralih fungsi dari kawasan penyangga pemukiman menjadi kawasan pusat bisnis baru (*New Central Business District*) di Bandar Lampung, di mana motif ekonomi menjadi panglima utama dalam perubahan tata guna lahan. (Rosita, 2018)

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan mendalam mengenai determinan perubahan fungsi lahan dan spasial kewilayahan di Kecamatan Sukarama periode 2016-2023, penelitian ini menyimpulkan bahwa transformasi spasial di wilayah tersebut merupakan fenomena multidimensi yang digerakkan secara kuat oleh mekanisme pasar dan aktivitas ekonomi. Model ekonometrika yang dibangun terbukti sangat presisi (*Goodness of Fit* 99,97%) dalam menjelaskan variabilitas luas lahan terbangun, menegaskan bahwa perubahan bentang alam di Sukarama bukanlah kejadian acak, melainkan konsekuensi logis dari interaksi simultan antara tekanan demografi, nilai aset tanah, dan ekspansi sektor komersial. Hal ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma dalam faktor pendorong alih fungsi lahan.

Kesimpulan n. Penelitian ini menemukan bahwa faktor demografi murni (Kepadatan Penduduk) tidak lagi menjadi variabel penentu utama yang signifikan secara statistik dalam mendorong perluasan lahan terbangun di Kecamatan Sukarama. Hal ini menyiratkan bahwa pola urbanisasi telah bergeser dari pola ekstensifikasi hunian tapak menjadi pola intensifikasi hunian vertikal atau pemadatan bangunan yang sudah ada, sehingga penambahan penduduk tidak selalu linier dengan pembukaan lahan baru. Sebaliknya, variabel Harga Tanah terbukti memiliki pengaruh negatif yang signifikan, yang berperan sebagai mekanisme kontrol pasar; kenaikan harga tanah yang tajam justru menjadi disinsentif bagi ekspansi fisik lahan secara horizontal, mendorong efisiensi pemanfaatan ruang yang lebih tinggi.

Faktor determinan yang paling kritis dan dominan dalam penelitian ini adalah Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Jasa. Aktivitas komersial terbukti menjadi motor penggerak utama (*prime mover*) konversi lahan di Kecamatan Sukarama. Signifikansi statistik yang sangat tinggi pada variabel ini mengonfirmasi bahwa alih fungsi lahan pertanian dan ruang terbuka hijau secara masif dikonversi untuk memenuhi permintaan ruang bisnis, jasa, dan gaya hidup (*lifestyle*) sebagai respon terhadap keberadaan pusat pendidikan dan infrastruktur strategis. Oleh karena itu, pengendalian tata ruang di masa depan tidak cukup hanya dengan membatasi izin hunian, namun harus berfokus pada pengaturan zonasi komersial yang ketat agar tidak menggerus daya dukung lingkungan secara permanen.

## DAFTAR PUSTAKA

- Elnarsih, E. M. (2020). *Skema Komersial Dan Non-Komersial Dibalik Dukungan Pemerintah Uea Terhadap Transformasi Diversifikasi Ekonomi Melalui Industri Minyak Adnoc*. UNIVERSITAS AIRLANGGA.
- Farid, M., & Subekti, N. A. (2012). Tinjauan terhadap produksi, konsumsi, distribusi dan dinamika harga di Indonesia. *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, 6(2), 211–234.



- Harun, P. (2019). Perubahan demografi dan pertumbuhan ekonomi: Bukti empiris kasus Indonesia. *Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Perbankan (Journal of Economics, Management and Banking)*, 5(3), 161–169.
- Hermawan, I. (2019). Analisis Pengaruh Bonus Demografi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Jurnal Aktiva: Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 1(2), 32–48.
- Ir HanifBudiman, M. T. (2012). *Commercial Community Center di Kawasan Seturan Yogyakarta Menyatukan Aktifitas Komersial Dalam Satu Bangunan Dengan Pendekatan Mixed Use*.
- Purwati, W. D., & Prasetyanto, P. K. (2022). Analisis pengaruh bonus demografi terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia. *Jurnal Economina*, 1(3), 532–546.
- Rosita, H. (2018). *Peta BUMN Berdasarkan Misi Ganda Komersial dan Sosial-Ekonomi*. Universitas Indonesia Publishing.
- Sari, F. P., & Oktarina, Y. (2024). DETERMINAN MEMPENGARUHI ALIH FUNGSI LAHAN KARET DI BELITANG III, OKU TIMUR: UNIVERSITAS BATURAJA. *Journal of Integrated Agribusiness*, 6(1), 116–125.
- Simangunsong, E. (2023). *Analisis Pendapatan Petani Dan Pengaruh Analisis Produksi Dan Faktor Produksi Terhadap Produksi Usahatani Bawang Merah (Allium Ascalonicum L.)(Studi Kasus: Di Desa Paropo I, Kecamatan Silahisabungan, Kabupaten Dairi, Provinsi Sumatera Utara)*. Universitas Medan Area.
- Sumastono, A. A., Surya, B., & Syafri, S. (2023). Alih Fungsi Guna Lahan Dan Perubahan Nilai Lahan Pada Kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata. *Urban and Regional Studies Journal*, 6(1), 50–57.
- Widiati, A. (n.d.). *Kebijakan Dan Strategi Pengembangan Kawasan Alih Daya Bagi UMKM Di Kawasan Industri Jababeka*.