**BAB IV**

**ANALISIS PENENTUAN FAKTOR HARGA LAHAN DI KOTA BARU PARAHYANGAN DAN WILAYAH SEKITAR KOTA BARU PARAHYANGAN**

Analisis ini dilakukan dengan menggunakan teknik analisis regresi berganda, dalam hal ini metode analisis regresi berganda tersebut, bukan merupakan hasil akhir, melainkan hanya merupakan alat bantu di dalam menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan. Lokasi analisis yang digunakan disini adalah kawasan perumahan Kota Baru Parahyangan yang terbagi menjadi beberapa blok dan desa yang terbagi menjadi beberapa blok. Blok-blok tersebut merupakan objek pengamatan atau observasi di dalam meregresikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dirasakan perlu untuk diuraikan terlebih dahulu mengenai kriteria penentuan blok analisis, pembagian blok analisis, hubungan harga lahan dengan variabel variabel-variabel yang digunakan,serta hasil analisis yang dilakukan.

* 1. **Kriteria Penentuan Blok Analisis**

Berdasarkan definisi dan teori-teori yang berkaitan, maka kriteria yang dipakai dalam penentuan blok analisis di dasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

* Merupakan area pemusatan kegiatan seperti pemerintahan, perdagangan, perkantoran dan pusat kegiatan terminal, sehingga memiliki proporsi lahan fungsional yang cukup tinggi.
* Dengan intensitas penggunaan lahan yang cukup tinggi, nilai lahan cenderung lebih tinggi di bandingkan dengan kawasan lainnya. Salah satu manifestasi dan tinggi nilai lahan ini adalah harga lahan yang cenderung lebih mahal dibandingkan dengan kawasan lainnya.
* Merupakan lokasi pemusatan aktivitas penduduk yang berkaitan dengan perilaku logis manusia untuk memilih tempat tinggal di sekitar lokasi kegiatan *(Roistacher, 1974).* Dengan adanya pemusatan penduduk, tingkat kepadatan penduduk cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan lainnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kawasan di sekitar pemusatan kegiatan memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi.
	1. **Pembagian Blok Analisis Kawasan/Wilayah**

Unit analisis yang digunakan di penelitian ini adalah unit kawasan dan wilayah desa yang terbagi menjadi beberapa blok penelitian. Blok-blok tersebut merupakan objek pengamatan atau observasi di dalam meregresikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan. Pembagian blok analisis kawasan didasarkan pada kedekatan lokasi dan kesamaan karakteristik serta dapat membantu dalam menganalisis, semakin banyak blok yang dipakai maka hasil analisis regresi akan lebih baik. Adapun blok yang dipakai dalam menganalisis, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kota Baru Parahyangan terdiri dari 8 blok perumahan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan terdiri dari 15 blok wilayah desa yang didalamnya terdapat beberapa (RW)., berikut ini adalah rincian :

1. Kawasan Perumahan Kota Baru Parahyangan yang terdiri dari 8 blok yaitu :
2. Perumahan Ratnaasih
3. Perumahan Larangtapa
4. Perumahan Pitaloka
5. Perumahan Mayangsunda
6. Perumahan Rambutkasih
7. Perumahan Wangsakerta
8. Perumahan Banyaksunda
9. Perumahan Jingganagara
10. Wilayah Desa di sekitar Kota Baru Parahyangan yang terdiri dari 15 blok yaitu :
11. Desa Kertajaya, yang terdiri dari 16 (RW), yaitu :
12. (09,10,11,07,08,)
13. (01,02,03,06,16,17)
14. (04,05,12,13,14)
15. Desa Cipeundeuy, yang terdiri dari 14 (RW), yaitu :
16. (01.03,04,07,08)
17. (02,10,13,14)
18. (05,06,09,11,12)
19. Desa Cimerang, yang terdiri dari 14 (RW), yaitu :
20. (01,03,04,07,13)
21. (02,10,13,14)
22. (05,08,09,10,14)
23. Desa Bojonghaleung, yang terdiri dari 14 (RW), yaitu:
24. (01.03,04,07,08)
25. (02,10,13,14)
26. (05,06,09,11,12)
27. Desa Cikande, terdiri dari 11 (RW), yaitu :
28. 01,02,06,11
29. 05,07,08,09
30. 03,04,10

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.1**

**Pembagian Blok Analisis**

**di Perumahan Kota Baru Parahyangan dan**

**wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Kawasan/Desa** | **Blok** | **Luas Lahan (ha)** | **(Rukun Warga)** |
| 1 | Kawasan Kota Baru Parahyangan | 1a | 640.3 | - |
| 2 | 1b | 74.2 | - |
| 3 | 1c | 76.4 | - |
| 4 | 1d | 87.6 | - |
| 5 | 1e | 90 | - |
| 6 | 1f | 92.7 | - |
| 7 | 1g | 95.7 | - |
| 8 | 1h | 103.4 | - |
| 9 | Desa Kertajaya   | 2a | 162.05 | (09,10,11,07,08,) |
| 10 | 2b | 110.03 | (01,02,03,06,16,17) |
| 11 | 2c | 112.03 | (04,05,12,13,14) |
| 12 | Desa Cipeundeuy   | 3a | 102.89 | (01.03,04,07,08) |
| 13 | 3b | 187.76 | (02,10,13,14) |
| 14 | 3c | 287 | (05,06,09,11,12) |
| 15 | Desa Cimerang   | 4a | 97.27 | (01,03,04,07,13) |
| 16 | 4b | 127.51 | (02,10,13,14) |
| 17 | 4c | 316.22 | (05,08,09,10,14) |
| 18 | Desa Bojonghaleung   | 5a | 97.27 | (01.03,04,07,08) |
| 19 | 5b | 127.51 | (02,10,13,14) |
| 20 | 5c | 198.22 | (05,06,09,11,12) |
| 21 | Desa Cikande   | 6a | 200.18 | (01,02,06,11) |
| 22 | 6b | 178.11 | (05,07,08,09) |
| 23 | 6c | 127.67 | (03,04,10) |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

*Ket \*: - Menandakan Tidak Tersedia*

Pada tabel diatas, total pembagian blok berjumlah 23 blok analisis . Dimana blok-blok tersebut berada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah Kota Baru Parahyangan yang tersebar di 5 desa yang terdekat dengan Kota Baru Parahyangan.

* 1. **Variabel Yang di gunakan**

Berikut ini akan diuraikan variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini, baik variabel bebas *(independent variabel),* maupun variabel tak bebas *(dependent variabel)*-nya.

* + 1. **Variabel Tak Bebas**

Variabel tak bebas *(dependent variabel)* yang digunakan disini, adalah harga lahan pasar yang berlaku saat ini. Yang dimaksud dengan harga lahan pasar adalah harga lahan yang terjadi pada saat transaksi jual beli. Harga lahan pasar ini hampir bisa dikatakan “selalu” lebih tinggi dibanding harga NJOP. Hal ini terjadi karena adanya faktor spekulasi dalam jual beli lahan. Pada studi ini, harga lahan pasar diambil dari hasil survey sekunder dan primer (interview/questioner) yang disebarkan pada tiap-tiap blok yang telah ditentukan di seluruh Kelurahan yang berada di Kawasan Perkotaan Lembang. Seperti halnya pada penilaian NJOP, tidak terdapat cara atau teknik tertentu yang khusus yang digunakan untuk menilai atau menentukan harga lahan. Hal yang paling mendasar yang digunakan untuk memperkirakan besarnya harga lahan adalah intuisi dan kemampuan seseorang dalam menaksir harga lahan.

* + 1. **Variabel Bebas**

Penilaian terhadap variabel penentu harga lahan merupakan tahap pertama dalam proses analisis, dengan membentuk suatu persamaan regresi untuk mencari variabel yang paling baik dan mempunyai pengaruh besar terhadap harga lahan, maka dipakai metode regresi berganda. Metode ini dipakai karena telah banyak digunakan pada studi terdahulu. Penilaian terhadap faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan tersebut dinyatakan sebagai kondisi pada suatu bidang lahan yang mempunyai tingkatan nilai dari yang tertinggi sampai kepada yang terendah. Adapun variabel bebas *(independent variable)* yang ditetapkan berdasarkan kondisi kota (Wilayah Studi), adalah sebagai berikut :

1. Kepadatan Penduduk (X1)

Kepadatan penduduk menunjukan intensitas jumlah penduduk, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan kepadatan penduduk, artinya semakin besar intensitas penduduk maka harga lahan akan semakin mahal.

1. Jarak Terhadap Pusat Kota (X2)

Jarak terhadap pusat kota menunjukan kemudahan pencapaian dan tingkat aksesbilitas lahan terhadap pemenuhan kebutuhan pangan, diduga bahwa harga lahan berbanding terbalik dengan jarak terhadap pusat kota, artinya semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan semakin mahal dan semakin jauh dari pusat kota maka harga lahan akan semakin murah.

1. Jumlah Sarana Sosial (X3)

Banyaknya jumlah jenis kegiatan sosial maka semakin banyak sarana sosial semakin tinggi harga lahannya. Sehingga dapat memberikan pengaruh terhadap harga lahan, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan banyak sarana sosial, artinya semakin banyak sarana sosial yang ada maka harga lahan akan semakin mahal.

1. Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa (X4)

Banyaknya jumlah jenis kegiatan jasa menunjukan semakin banyak sarana perdagangan dan jasa semakin tinggi harga lahannya. Sehingga dapat memberikan pengaruh terhadap harga lahan, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan jenis kegiatan perdagangan dan jasa, artinya semakin banyak sarana perdagangan dan jasa maka harga lahan akan semakin mahal

* 1. **Hubungan Harga Lahan dengan Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan**

Hubungan Harga lahan dengan faktor yang di pengaruhi untuk meningkatkan atau menurukan harga lahan, dilihat berdasarkan teori yang telah di terapkan seperti semakin padat suatu kepadatan penduduk maka harga lahan akan semakin tinggi, semakin jauh dari pusat kota maka harga lahan akan turun, semakin banyak terdapat jumlah fasilitas maka harga lahan akan semakin tinggi, begitu pun seterusnya. Sehingga dalam penelitian ini terdapat 4 faktor harga lahan yang menjadi objek penelitian. Secara umum faktor-faktor tersebut dilihat berdasarkan kondisi yang ada di Kota Baru Parahyangan. Dari ke-lima faktor yang telah ditentukan sebagai objek penelitian, akan ada hubungan setiap faktornya dengan harga lahan yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan. Berikut ini merupakan hubungan harga lahan dengan kepadatan penduduk, jarak pusat kota/kab dan tol, jumlah sarana sosial serta jumlah sarana perdagangan dan jasa yang ada di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

* + 1. **Hubungan Harga Lahan dengan Kepadatan Penduduk di Wilayah Kajian**

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak penduduk yang bermukim, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak jumlah penduduk maka kepadatan penduduknya akan bertambah, begitu pun sebaliknya. Kepadatan penduduk suatu kota/wilayah akan dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas kota/wilayah yang ada. Semakin banyak jumlah penduduk dan mempunyai luas yang besar maka kepadatan penduduk akan stabil dan semakin banyak jumlah penduduk dengan luas yang kecil maka kepadatan penduduk semakin padat. Semakin padatnya jumlah penduduk di wilayah/kota harga lahan di wilayah/kota tersebut, kepadatan tinggi maka harga lahan tinggi, kepadatan rendah maka harga lahan juga rendah. Hal ini akan selalu berhubungan, selama kondisi normal.

Berikut ini merupakan hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di wilayah kajian.

**Grafik 4.1**

**Hubungan Harga Lahan dan Kepadatan Penduduk**

**Di Wilayah Kajian**

21000

If (s)

If (s)

20000

2a(u)

Ia (s)(s)

19000

5b(z) (s)

3b(v) (s)

18000

5a(y) (s)

2c(t) (s)

6c(z) (s)

5c(z) (s)

17000

4a (x)

2b (t)

16000

4b (y) (s)

3a (u)

15000

4c(y) (s)

3c(w) (s)

6a(t) (s)

If (s)

14000

*Sumber : Hasil Analisis,2015*

*Ket :*

*Sangat Tinggi = 58-68 Jiwa/Ha*

*Sedang = 37-47 Jiwa/Ha*

*Sangat Rendah = 15-25 Jiwa/Ha*

*Tinggi = 48--58Jiwa/Ha*

*Rendah = 26-36 Jiwa/Ha*

Penggunaan lahan pemukiman berada di kondisi harga lahan tinggi dan kepadatan tinggi yang terjadi di blok 1f, 3a,4a,2b Fenomena keterkaitan antara Harga lahan dengan kepadatan penduduk adalah berbanding lurus. Semakin padat jumlah penduduk maka harga lahan semakin tinggi.

* + 1. **Hubungan Harga Lahan dengan Jarak Pusat Kota di Wilayah Kajian**

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di perumahan Kota Baru Parahyangan.

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan semakin mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di Desa Kertajaya.

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan. maka, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di Desa Cipeundeuy.

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, Jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan. maka, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di Desa Cimerang.

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, Jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan. maka, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di Desa Bojonghaleung.

Jarak kota/kab dan akses yang mudah di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin dekat dengan pusat kota atau akses jalan yang mudah, maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan terjadi kepadatan penduduk. Semakin banyak penduduk dan jarak ke pusat kota/kab dan akses jalan mudah akan mempengaruhi terjadi peningkatan harga lahan di wilayah/kota tersebut, Jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalan nya mudah akan meningkatkan harga lahan. maka, jaraknya ke pusat kota/kab dan aksesnya jalannya sulit akan menurunkan harga lahan. Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jarak kota/kab dan akses jalan tol di Desa Cikande.

**Grafik 4.2**

**Hubungan Harga Kahan dan Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol**

**Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan**

21000

1c (s)

1a(s)

20000

1c (s)

1b(s)

19000

18000

1d (s)

17000

2a (u)

16000

5a,b,c (y,z,z)

15000

14000

*Sumber : Hasil Analisis 2015*

*Ket :*

*Sedang = 42-47 Km*

*Rendah = 48-53 Km*

*Sangat Rendah = 54-59 Km*

*Sangat Tinggi = 30-35 Km*

*Tinggi = 36-41 Km*

Penggunaan lahan Perumahan berada di kondisi harga lahan tinggi dan dekat dengan pusat kota yang terjadi di blok 1a, 1b,1c,1e,1. Fenomena keterkaitan antara Harga lahan dengan jarak pusat kota adalah berbanding terbalik. Semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan semakin tinggi.

* + 1. **Hubungan Harga Lahan dengan Jumlah Fasilitas Sosial di Wilayah Kajian**

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana sosial yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di perumahan Kota Baru Parahyangan.

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah hunian yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di Desa Kertajaya.

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah hunian yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di Desa Cipeundeuy.

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah hunian yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di Desa Cimerang.

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah hunian yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di Desa Bojonghaleung.

Jumlah sarana sosial yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana sosial yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah hunian yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana sosial di Desa Cikande.

**Grafik 4.3**

**Hubungan Harga Lahan dan Jumlah Sarana Sosial**

**di Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan**

2b (s)

6b (s)

6c (s)

6a (s)

20000

21000

18000

19000

1a (s)

17000

15000

16000

14000

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*

*Ket :*

*Sangat Tinggi =31 Unit*

*Sedang = 22-26 Unit*

*Sangat Rendah = 11-17 Unit*

*Tinggi = 27-30 Unit*

*Rendah = 18-21 Unit*

Penggunaan lahan Perumahan berada di kondisi harga lahan tinggi dan memiliki jumlah sarana sosial yang terbanyak yang terjadi di blok 1a. Fenomena keterkaitan antara Harga lahan dengan jumlah sarana sosial adalah berbanding lurus. Semakin banyak fasilitas sosial yang tersedia, maka semakin tinggi harga lahan yang ada.

* + 1. **Hubungan Harga Lahan dengan Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Wilayah Kajian**

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana perdagangan dan jasa maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah sarana perdagangan dan jasa di perumahan Kota Baru Parahyangan.

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana perdagangan dan jasa maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya, jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah saran perdagangan dan jasa di Desa Kertajaya.

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah saran perdagangan dan jasa di Desa Cipeundeuy.

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah saran perdagangan dan jasa di Desa Cimerang.

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah saran perdagangan dan jasa di Desa Bojonghaleung.

Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang tersedia di suatu kota/wilayah akan menjadikan kebanyakkan masyarakat untuk mempertimbangkan akan bertempat tinggal disana atau tidak. Semakin banyak jumlah sarana sosial maka semakin banyak juga penduduk luar yang masuk ke wilayah/kota tersebut dan akan bertempat tinggal di kota/wilayah tersebut. Hal ini akan mempengaruhi kepadatan penduduk dan harga lahan yang ada. Semakin banyak hunian rumah dan dilengkapi dengan sarana perdagangan yang tersedia maka akan terjadi jumlah penduduk yang bertambah dikarenakan berpindahnya penduduk luar kota/wilayah yang masuk, maka kepadatan penduduk bertambah besar dan akan meningkatkan harga lahan yang ada di kota/wilayah tersebut, begitupun sebaliknya. Jumlah sarana perdagangan dan jasa yang sedikit, luas wilayah/kota yang besar, jumlah pertambahan penduduk yang kecil maka harga lahannya akan rendah Hal ini akan selalu berhubungan. Berikut ini hubungan harga lahan dengan jumlah saran perdagangan dan jasa di Desa Cikande.

**Grafik 4.4**

**Hubungan Harga Lahan dan Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa**

**di Wilayah Kajian**

21000

2b (s)

2c (s)

20000

2b (s)

2a (s)

19000

18000

17000

16000

15000

14000

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*

*Ket :*

*Sedang = 130-160 Unit*

*Rendah = 70-200 Unit*

*Sangat Rendah = 70-95 Unit*

*Sangat Tinggi = 300-400Unit*

*Tinggi = 220-260 Unit*

Penggunaan lahan Perumahan berada di kondisi harga lahan tinggi dan memiliki jumlah sarana perdagangan yang terbanyak yang terjadi di blok 2a. 2b,2c Fenomena keterkaitan antara Harga lahan dengan jumlah sarana perdagangan dan jasa adalah berbanding lurus. Semakin banyak fasilitas perdagangan dan jasa yang tersedia, maka semakin tinggi harga lahan yang ada.

* 1. **Uji Regresi Berganda dengan Metode Enter/Entry dan Forward**

Pada bagian ini akan dijelaskan secara bersamaan antara hasil analisis dan perhitungan regresi dan uji parameter statistik. Yang dimaksud dengan uji parameter statistik ini adalah proses pengujian signifikansi variabel-variabel dari model regresi dengan cara membandingkannya dengan pendapat-pendapat ataupun teori-teori harga lahan yang telah dijelaskan pada bab dua. Metode regresi yang digunakan untuk menyaring variabel-variabel bebas dan tidak bebas untuk dapat masuk páda persamaan adalah metode *enter/entry* dan *forward*. Dengan menggunakan metode ini akan terlihat persamaan yang terdiri dari semua variabel bebas. Selanjutnya melalui pengujian nilai R2, F dan *t*maka variable-variabel yang dianggap tidak signifikan dikeluarkan dari persamaan sampai diperoleh persamaan variabel yang paling signifikan sehingga bisa dikatakan semua variabel mempunyal kesempatan yang sama untuk dapat masuk dalam persamaan regresi .Pengolahan data dan perhitungan dengan metode regresi ini dilakukan dengan bantuan perangkat lunak (komputer) *Statistical Package For Social Science (SPSS) For Window Version 16.0 dan Microsoft Excel For Window,* sehingga mempermudah dan mempersingkat waktu pengerjaan. Untuk lebih jelasnya mengenai parameter faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan tersebut dapat dilihat pada **Tabel 4.2.**

Dalam uji regresi berganda ini, dikarenakan output regresi cukup banyak, maka analisis hasil dari uji regresi akan di bahas mengenai nilai R2, F dan t pada metode enter dan forward. Berikut merupakan penjelasannya:

**Tabel 4.2**

**Parameter Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan**

**di Kota Baru Parahyangan dan wilayah Kota Baru Parahyangan**

| **No** | **Kawasan/Desa** | **Blok** | **Sub Blok** | **Harga Lahan (Rp/m2)** | **Kepadatan Penduduk****(Jiwa/Ha)** | **Jarak Ke Pusat Kota/Kab/Tol****(Km)** | **Jumlah Sarana Sosial****(Unit)** | **Jumlah Sarana Perdagangan dan jasa****(Unit)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Kawasan Kota Baru Parahyangan | 1 | 1a | 21,194,000 | 54 | 30.7 | 31 | 71 |
| 2 | 1b | 20,216,000 | 50 | 31.5 | 28 | 78 |
| 3 | 1c | 19,393,000 | 54 | 32.5 | 25 | 77 |
| 4 | 1d | 18,192,000 | 57 | 33.5 | 23 | 76 |
| 5 | 1e | 17,685,000 | 56 | 34.5 | 22 | 75 |
| 6 | 1f | 16,916,000 | 58 | 35.5 | 20 | 75 |
| 7 | 1g | 15,586,000 | 50 | 36.8 | 27 | 71 |
| 8 | 1h | 14,518,000 | 56 | 37.7 | 24 | 71 |
| 9 | Desa Kertajaya | 2 | 2a | 8,380,000 | 48 | 33.8 | 12 | 393 |
| 10 | 2b | 815,700 | 74 | 35 | 22 | 450 |
| 11 | 2c | 923,800 | 39 | 36.3 | 24 | 387 |
| 12 | Desa Cipeundeuy | 3 | 3a | 6,046,200 | 71 | 35.7 | 14 | 110 |
| 13 | 3b | 740,000 | 29 | 38.6 | 27 | 186 |
| 14 | 3c | 571,000 | 22 | 40.6 | 28 | 125 |
| 15 | Desa Cimerang | 4 | 4a | 483,000 | 75 | 34.9 | 15 | 55 |
| 16 | 4b | 258,000 | 46 | 36.3 | 26 | 67 |
| 17 | 4c | 115,000 | 16 | 38.1 | 25 | 58 |
| 18 | Desa Bojonghaleung | 5 | 5a | 98,000 | 27 | 42.8 | 12 | 50 |
| 19 | 5b | 78,000 | 45 | 45.3 | 18 | 57 |
| 20 | 5c | 65,000 | 27 | 47.4 | 11 | 58 |
| 21 | Desa Cikande | 6 | 6a | 87,000 | 37 | 50.6 | 12 | 52 |
| 22 | 6b | 72,000 | 31 | 52.9 | 18 | 57 |
| 23 | 6c | 53,000 | 26 | 54.9 | 11 | 58 |

*Sumber : Hasil Survey Primer,Sekunder dan Analisis Tahun 2015*

Keterangan :

X1 Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)

X2 Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol

X3 Jumlah Sarana Sosial (Unit)

X4 Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa (Unit)

* + 1. **Metode Enter/Entry**
1. **Uji Signifikan (Uji F)**

Uji F digunakan untuk mengetahui variabel *independen* secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel *dependen.* Uji ini dilakukan dengan cara membandingkan antara nilai F-hitung dengan F-tabel. Pada tabel Model *Summary*, model *summary* ini melihat berapa persen variabel-variabel bebas tersebut dipengaruhi oleh harga lahan. Dalam proses analisis *R-Square* nya adalah 0,75. Artinya 75% variabel yang digunakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan., dan 25% nya ada pada faktor-faktor lain nya.

Pada Analisis varian (Anova). Dari tabel analisis di dapat F = 13.743 yang dapat digunakan untuk melakukan uji hipotesis atau F-Test dalam memprediksi kontribusi variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Dengan menentukan *level of Significant* = 5% (0,05), df1= 4 df2= 18, maka didapat dari F Tabel = 2,93 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 13.743 > 2,93 artinya datanya yang dikeluarkan valid.

 Berikut ini merupakan tabel model summary yang akan menampilkan df1 dan df 2.

**Tabel 4.3**

**Model Summary**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Model** | **R** | **R Square** | **Change Statistics** | **Durbin-Watson** |
| **R Square Change** | **F Change** | **df1** | **df2** | **Sig. F Change** |
| 1 | .868a | .753 | .753 | 13.743 | 4 | 18 | .000 | 1.810 |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

1. **Uji Signifikan (Uji T)**

 Pada data analisis, didapat bahwa terdapat 4 variabel yang apabila dibandingkan dengan tingkat kepercayaan nilainya lebih kecil yaitu Kepadatan penduduk, jarak pusat kota, Jumlah sarana sosial dan Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa. Kriteria yang berlaku adalah jika nilai t hitung **<** t tabel atau hitung > t tabel pada tingkat signifikan tertentu, maka hipotesis nol ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel tidak sama dengan nol (siginifikan). Artinya variabel bebas yang diuji mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Sedangkan jika t hitung berada diantara (-) t tabel dan (+) t-tabel maka hipotesa nol tidak ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel sama dengan nol (tidak signifikan). Artinya variabel bebas yang diuji tidak mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Hipotesis pada studi ini adalah H0 menyatakan bahwa koefisien regresi tidak signifikan, H1 menyatakan bahwa koefisien regresi signifikan. Dasar pengambilan keputusan didasarkan pada :

* Dengan membandingkan statistik hitung dengan tabel

Jika Statistik t Hitung < Statistik t Tabel, maka H0 di terima

Jika Statistik t Hitung  > Statistik t Tabel, maka H1 di tolak

Statistik t Tabel tingkat signifikansi (α = 5%) atau 0,05 dengan tingkat kepercayaan 95%, df (derajat kebebasan) = jumlah blok penelitian- jumlah faktor, yaitu (23– 4= 19) maka df nya yaitu 19. Artinya titik df (t tabel) akan dibandingkan dengan t hitung.

**Tabel 4.4**

**Perbandingan T Hitung dan T Tabel**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Model** | **Variabel** | **T Hitung** | **T Tabel** | **H** | **Keterangan** |
|  | X1 | Kepadatan Penduduk | 2.153 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X2 | Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol | 2.186 | 1.729 | H0 di tolak | Signifikan |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | 3.560 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | 2.716 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |

**Gambar 4.5**

**Daerah Penerimaan t-Statistik**

**Di Metode *Enter/Entry***

H1

H1

Daerah Penerimaan H0

-1,729

+1,729

**0**

Pada tabel Perbandingan T hitung dan T tabel semua variabel yaitu kepadatan penduduk, jarak pusat kota/kab dan tol, jumlah fasilitas sosial, dan jumlah sarana perdagangan dan jasa mempengaruhi harga lahan . Keterangan di atas T Hitung berada di luar daerh penerimaan H0, sehingga H0 nya di tolak atau variabel-variabel nya mempengaruhi harga lahan yang ada.

Pada tabel koefisien, variabel-variabel harga lahan harus lebih kecil di bandingkan dengan nilai tingkat kepercayaan yaitu 0,05%. Berikut ini merupakan tabel koefisien variabel harga lahan dengan signifikan variabel.

Berikut ini merupakan tabel koefisien dengan faktor yang bepengaruh terhadap harga lahan dengan nilai sig.

**Tabel 4.5**

**Koefisien**

| **Model** | **Variabel** | **Sig.** |
| --- | --- | --- |
|  | X1 | Kepadatan Penduduk | .045 |
| X2 | Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol | .055 |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | .002 |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | .014 |

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Pada tabel di atas, Variabel X1 yaitu kepadatan penduduk tingkat signifikansi 0,045, variabel X2 Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol tingkat signifikansi nya 0,055, variabel X3 Jumlah Sarana Sosial tingkat signifikansinya 0,002 serta variabel X4 Jumlah sarana jasa dan perdagangan, tingkat signifikansinya 0,014. Pada uji t tingkat signifikansi nilai hitung di bandingkan dengan tingkat kepercayaan yang bernilai (0,05) maka yang memiliki tingkat signifikan lebih kecil dari 0,05 yaitu variabel 1, 2,3 dan 4.

* + 1. **Metode Forward**
1. **Uji F**

Uji F digunakan untuk mengetahui variabel *independen* secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel *dependen.* Uji ini dilakukan dengan cara membandingkan antara nilai F-hitung dengan F-tabel. Berikut ini merupakan tabel Entered Removed pada Metode Forward.

**Tabel 4.6**

***Entered/Removed* pada Metode *Forward***

| **Model** | **Variables Entered** | **Variables Removed** | **Method** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | X4 | . | Forward (Criterion: Probability-of-F-to-enter <= .050) |
| 2 | X3 | . | Forward (Criterion: Probability-of-F-to-enter <= .050) |
| 3 | X1 | . | Forward (Criterion: Probability-of-F-to-enter <= .050) |
| 4 | X2 | . | Forward (Criterion: Probability-of-F-to-enter <= .050) |
| a. Dependent Variable: Y1*Sumber : Hasil Analisis, 2015* |  |

Pada tabel *entered/removed* terdapat 4 variabel yang di estimasikan masuk ke dalam perhitungan, keempat variabel tersebut yaitu variabel kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jumlah sarana sosial dan sarana perdagangan dan jasa. Model *Summary*, model *summary* ini melihat berapa persen variabel-variabel bebas tersebut dipengaruhi oleh harga lahan.

**Tabel 4.7**

***Summary* pada Metode *Forward***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Model** | **R** | ***R Square*** |
|
| 1 | .759a | .576 |
| 2 | .709a | .506 |
| 2 | .830b | .689 |
| 3 | .868c | .753 |

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Dalam proses analisis *R-Square* nya pada variabel jumlah sarana perdagangan jasa adalah 0,57. Artinya 57% variabel yang digunakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan, jarak pusat kota 0,50, artinya 50% variabel yang digunakan merupakan faktor yang mempengaruhi harga lahan, jumlah sarana sosial adalah 0,68 artinya 68% variabel yang digunakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan dan variabel kepadatan penduduk sebesar 0,75 artinya 75% variabel digunakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan.

**Tabel 4.8**

***Anova* pada Metode *Forward***

| **Model** | **Df** | **F** | **Sig.** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Regression | 1 | 28.518 | .000a |
| Residual | 21 |  |  |
| Total | 22 |  |  |
| 2 | Regression | 2 | 22.189 | .000b |
| Residual | 20 |  |  |
| Total | 22 |  |  |
| 3 | Regression | 3 | 19.293 | .000c |
| Residual | 19 |  |  |
| Total | 22 |  |  |
| 4 | Regression | 4 | 18.518 | .000a |
|  | Residual | 18 |  |  |
|  | Total | 22 |  |  |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Pada Analisis varian (Anova). Dari tabel analisis di dapat F variabel X4 (Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa) = 28.518, variabel X3 (Jumlah Sarana Sosial) = 22.189 variabel X1 (Kepadatan penduduk) = 19.293 dan variabel X2 (jarak pusat kota) = 18.518. Dimana nilai F setiap variabel, akan digunakan untuk melakukan uji hipotesis atau F-Test dalam memprediksi kontribusi variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Dengan menentukan *level of Significant* = 5% (0,05), untuk variabel 4 (jumlah perdagangan dan jasa) df1= 1 df2= 21, maka didapat dari tabel F Tabel = 4,32 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 28.518 > 4,32 artinya datanya yang dikeluarkan valid, variabel 3 (jumlah sarana sosial) df1= 2 df2= 20, maka didapat dari tabel F Tabel = 3,49 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 22.189 > 3,49 artinya datanya yang dikeluarkan valid, variabel 1 (kepadatan penduduk) df1= 3 df2= 19, maka didapat dari tabel F Tabel = 3,13 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 19.293 > 3,49 artinya datanya yang dikeluarkan valid dan variabel 2 (jarak pusat kota) df1= 4 df2= 18, maka didapat dari tabel F Tabel = 2,13 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 18.518 > 2,3 artinya datanya yang dikeluarkan valid.

1. **Uji T**

Pada data analisis, didapat bahwa terdapat 4 variabel yang apabila dibandingkan dengan tingkat kepercayaan nilainya lebih kecil yaitu Kepadatan penduduk, Jarak Pusat Kota, Jumlah sarana sosial dan Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa. Kriteria yang berlaku adalah jika nilai t hitung **<** t tabel atau hitung > t tabel pada tingkat signifikan tertentu, maka hipotesis nol ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel tidak sama dengan nol (siginifikan). Artinya variabel bebas yang diuji mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Sedangkan jika t hitung berada diantara (-) t tabel dan (+) t-tabel maka hipotesa nol tidak ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel sama dengan nol (tidak signifikan). Artinya variabel bebas yang diuji tidak mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Hipotesis pada studi ini adalah H0 menyatakan bahwa koefisien regresi tidak signifikan, H1 menyatakan bahwa koefisien regresi signifikan. Dasar pengambilan keputusan didasarkan pada :

* Dengan membandingkan statistik hitung dengan tabel

Jika Statistik t Hitung < Statistik t Tabel, maka H0 di terima

Jika Statistik t Hitung  > Statistik t Tabel, maka H1 di tolak

Statistik t Tabel tingkat signifikansi (α = 5%) atau 0,05 dengan tingkat kepercayaan 95% df (derajat kebebasan) = jumlah faktor 4 atau (23– 4= 19)

**Tabel 4.9**

**Perbandingan T Hitung dan T Tabel**

| **Model** | **Variabel** | **T Hitung** | **T Tabel** | **H** | **Keterangan** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | (Constant) |  | 2.125 |  |  |  |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan | 5.340 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| 2 | (Constant) |  | -1.099 |  |  |  |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | 4.649 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | 2.702 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| 3 | (Constant) |  | -2.513 |  |  |  |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | 2.803 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | 3.687 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X1 | Kepadatan Penduduk | 2.210 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| 4 | (Constant) |  | -2.513 |  |  |  |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | 1.803 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | 4.687 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X1 | Kepadatan Penduduk | 2.010 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X2 | Jarak Ke Pusat Kota | 2.000 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |

*Sumber : Hasil Analisis, 2014*

*Keterangan :*

X1 = Kepadatan Penduduk

X2 = Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol

X3 = Jumlah Sarana Sosial

X4 = Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa

**Gambar 4.2**

**Daerah Penerimaan t-Statistik**

**Metode Forward**

H1

H1

+1,729

-1,729

**0**

Daerah Penerimaan H0

Pada data analisis dengan menggunakan metode forward, didapat bahwa terdapat 4 variabel yang apabila dibandingkan dengan tingkat kepercayaan nilainya lebih kecil yaitu Kepadatan penduduk, Jumlah sarana sosial dan Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa serta jarak ke pusat kota . Berikut ini merupakan tabel koefisien pada model forward.

**Tabel 4.10**

**Koefisien pada Metode Forward**

| **Model** | **Sig.** |
| --- | --- |
|
|  |
| 1 | (Constant) | .046 |
| X4 | .000 |
| 2 | (Constant) | .285 |
| X4 | .000 |
| X3 | .014 |
| 3 | (Constant) | .021 |
| X4 | .011 |
| X3 | .002 |
| X1 | .040 |
| 3 | (Constant) | .011 |
|  | X4 | .015 |
|  | X3 | 001 |
|  | X1 | .040 |
|  | X2 | .020 |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

*Keterangan :*

X1 = Kepadatan Penduduk

X2 = Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol

X3 = Jumlah Sarana Sosial

X4 = Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa

Pada tabel di atas, pada model 1 Variabel X4 yaitu jumlah sarana perdagangan dan jasa tingkat singnifikansi 0,000, model 2 variabel X4 sig = 0,000 dan X3 sig = 0,014 dan pada model 3 variabel 4 tingkat signifikansi = 0,011, variabel 3 tingkat signifikan nya 0,002 dan variabel 1 tingkat signifikan nya 0,040. Pada uji t tingkat signifikansi nilai hitung di bandingkan dengan tingkat kepercayaan yang bernilai (0,05) maka yang memiliki tingkat signifikan lebih kecil dari 0,05 yaitu variabel 1, 3 dan 4.

* 1. **Interpretasi Hasil Regresi**

Dalam interperasi hasil regresi akan di bahas mengenai model regresi dan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan yang ada. Berikut ini merupakan penjelasannya.

* + 1. **Model Regresi**

Model Regresi ini menampilkan nilai Beta dan uraian persamaan regresi berganda. Berikut ini merupakan tabel Coeficient Regresi.

**Tabel 4.11**

**Coeficients Regresi**

|  |  |
| --- | --- |
| **Model** | **B** |
| 1 | (Constant) | 438.190 |
| X1 | 5.792 |
| X2 | -.950 |
| X3 | 11.339 |
| X4 | .613 |
| a. Dependent Variable: Y1 |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Pada model regresi, ditampilkan tabel coefisients regresi dimana nilai Beta nya akan menguraikan persamaan regresi berganda berikut ini persamaan regresi berganda tersebut :

Y = b0 + b1X1 + b2X2 + .......... +bkXk + ε

Y = 438.190+ 5.792 X1 - 0.950 X2 + 11.339 X3 + 0.613X4 + ε

Y = Harga Lahan (Rp/m2)

X1 = Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)

X2 = Jarak Pusat Kota (Km)

X3 = Jumlah Sarana Sosial (Unit)

X4= Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa (Unit

Uji koefisien determinan dan persamaan regresi menunjukkan angka R2 sebesar 0,75%. Hal ini berarti 75% harga lahan bisa di jelaskan oleh variabel X1, X2,X3,X4, sedangkan sisanya yaitu (100-75=25%) dijelaskan pada variabel lain yang tidak dimasukkan dalam persamaan.

Uji koefisien determinan dan persamaan regresi menunjukkan R sebesar 0,86%. Hal ini berarti 86% variabel yang digunakan dalam persamaan bisa dijelaskan pada persamaan sebesar 86%.

Uji F digunakan untuk mengetahui variabel *independen* secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel *dependen.* Uji ini dilakukan dengan cara membandingkan antara nilai F-hitung dengan F-tabel. Pada tabel Model *Summary*, model *summary* ini melihat berapa persen variabel-variabel bebas tersebut dipengaruhi oleh harga lahan. Dalam proses analisis *R-Square* nya adalah 0,75. Artinya 75% variabel yang digunakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan., dan 25% nya ada pada faktor-faktor lain nya.

Pada Analisis varian (Anova). Dari tabel analisis di dapat F = 13.743 yang dapat digunakan untuk melakukan uji hipotesis atau F-Test dalam memprediksi kontribusi variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Dengan menentukan *level of Significant* = 5% (0,05), df1= 4 df2= 18, maka didapat dari F Tabel = 2,93 maka tabel hasil analisis lebih besar dibandingkan dengan F tabel yaitu 13.743 > 2,93 artinya datanya yang dikeluarkan valid.

 Berikut ini merupakan tabel model summary yang akan menampilkan df1 dan df 2.

**Tabel 12**

**R2 ( Square)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Model** | **R** | **R Square** |
|
| 1 | .868a | .753 |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Pada data analisis, didapat bahwa terdapat 4 variabel yang apabila dibandingkan dengan tingkat kepercayaan nilainya lebih kecil yaitu Kepadatan penduduk, jarak pusat kota, Jumlah sarana sosial dan Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa. Kriteria yang berlaku adalah jika nilai t hitung **<** t tabel atau hitung > t tabel pada tingkat signifikan tertentu, maka hipotesis nol ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel tidak sama dengan nol (siginifikan). Artinya variabel bebas yang diuji mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Sedangkan jika t hitung berada diantara (-) t tabel dan (+) t-tabel maka hipotesa nol tidak ditolak dan dinyatakan bahwa koefisien estimasi variabel sama dengan nol (tidak signifikan). Artinya variabel bebas yang diuji tidak mempengaruhi variabel tidak bebas pada tingkat signifikansi tersebut. Hipotesis pada studi ini adalah H0 menyatakan bahwa koefisien regresi tidak signifikan, H1 menyatakan bahwa koefisien regresi signifikan. Dasar pengambilan keputusan didasarkan pada :

* Dengan membandingkan statistik hitung dengan tabel

Jika Statistik t Hitung < Statistik t Tabel, maka H0 di terima

Jika Statistik t Hitung  > Statistik t Tabel, maka H1 di tolak

Statistik t Tabel tingkat signifikansi (α = 5%) atau 0,05 dengan tingkat kepercayaan 95%, df (derajat kebebasan) = jumlah blok penelitian- jumlah faktor, yaitu (23– 4= 19) maka df nya yaitu 19. Artinya titik df (t tabel) akan dibandingkan dengan t hitung.

**Tabel 4.13**

**T Hitung dan T Tabel**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Model** | **Variabel** | **T Hitung** | **T Tabel** | **H** | **Keterangan** |
|  | X1 | Kepadatan Penduduk | 2.153 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X2 | Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol | 2.186 | 1.729 | H0 di tolak | Signifikan |
| X3 | Jumlah Sarana Sosial | 3.560 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |
| X4 | Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa | 2.716 | 1.729 | H0  di tolak | Signifikan |

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*

Pada tabel Perbandingan T hitung dan T tabel semua variabel yaitu kepadatan penduduk, jarak pusat kota/kab dan tol, jumlah fasilitas sosial, dan jumlah sarana perdagangan dan jasa mempengaruhi harga lahan . Keterangan di atas T Hitung berada di luar daerh penerimaan H0, sehingga H0 nya di tolak atau variabel-variabel nya mempengaruhi harga lahan yang ada.

 Pada persamaan koefisien terdapat tabel multi-co. Apabila nilainya lebih dari 10 maka persamaan tersebut merupakan multi-co sedangkan apabila kurang dari 10 maka persamaan nya tidak multi. Berikut ini merupakan tabel koefisien yang terdapat isi dari nilai multi-co.

**Tabel 4.14**

**Multi-Co**

| **Model** | **Collinearity Statistics** |
| --- | --- |
| **Tolerance** | **VIF** |
| 1 | (Constant) |  |  |
| X4 | 1.000 | 11.000 |
| 2 | (Constant) |  |  |
| X4 | .862 | 11.160 |
| X3 | .862 | 11.160 |
| 3 | (Constant) |  |  |
| X4 | .563 | 11.777 |
| X3 | .530 | 11.888 |
| X1 | .541 | 11.847 |
| 4 | (Constant) |  |  |
|  | X4 | .452 | 11.999 |
|  | X3 | .431 | 11.999 |
|  | X1 | .420 | 11.875 |
|  | X2 | .411 | 11.880 |

 *Sumber : Hasil Analisis, 2015*

*Keterangan :*

X1 = Kepadatan Penduduk

X2 = Jarak Pusat Kota/Kab dan Tol

X3 = Jumlah Sarana Sosial

X4 = Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa

1. **Kepadatan penduduk (X1)**

Faktor kepadatan penduduk memiliki nilai lahan sebesar (5.792) dimana variabel tersebut bertanda positif, berarti kepadatan penduduk menunjukkan intensitas jumlah penduduk, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan kepadatan penduduk, artinya semakin besar intensitas penduduk maka harga lahan akan semakin mahal.

1. **Jarak Pusat Kota (X2)**

Faktor jarak terhadap pusat kota memiliki nilai lahan sebesar (-0.950) dimana variabel tersebut bertanda negatif, berarti jarak terhadap pusat kota menunjukkan kemudahan pencapaian dan tingkat aksesibilitas lahan terhadap pemenuhan kebutuhan pangan, diduga bahwa harga lahan berbanding terbalik dengan jarak terhadap pusat kota, artinya semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan semakin mahal dan semakin jauh dan pusat kota maka harga lahan akan semakin murah, hal ini sesuai dengan teori Von Thunen *(Land Rent, 1826),* dimana sewa lahan akan semakin mahal apabila dekat dengan pusat kota.

1. **Jumlah Sarana Sosial (X3)**

Faktor jumlah sarana sosial memiliki nilai lahan sebesar (11.339) dimana variabel tersebut bertanda positif, berarti banyaknya jumlah sarana sosial menunjukkan kemudahan pencapaian dan tingkat aksesibilitas lahan terhadap pemenuhan kebutuhan sosial, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan banyaknya sarana sosial. artinya semakin mudah memperoleh kebutuhan sosial harga lahan semakin mahal.

1. **Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa (X4)**

Faktor jumlah jenis kegiatan perdagangan dan jasa memiliki nilai lahan sebesar (0.613) dimana variabel tersebut bertanda positif, berarti banyaknya jumlah jenis kegiatan perdagangan menunjukkan semakin banyak fasilitas perdagangan semakin tinggi harga lahannya. Sehingga dapat memberikan pengaruh terhadap harga lahan, diduga bahwa harga lahan berbanding lurus dengan jenis kegiatan perdagangan, artinya semakin besar intensitas jenis kegiatan perdagangan maka harga lahan akan semakin mahal.

* + 1. **Analisis Faktor Yang Paling Berpengaruh**
1. **Kepadatan Penduduk**

Pertambahan penduduk menyebabkan terjadinya perkembangan fisik Kota. Adanya pembangunan kota meningkat kebutuhan untuk pemukiman dan sarana dan publik lainnya. Akibatnya terjadi persaingan dan permintaan lahan yang akhirnya terjadi perubahan guna lahan. Pada tahun 2003 penggunaan lahan di Kabupaten Bandung Barat khususnya Kawasan Perkotaan Padalaranng masih di gunakan untuk kegiatan-kegiatan permukiman skala kecil-sedang, kebun, dan tegalan namun sekarang perubahan guna lahan yang ada di Kawasan Perkotaan telah menjadi kawasan komersial seperti perdagangan jasa, industry, dan juga perumahan skala besar.

Harga lahan di Kota Baru Parahyangan dari data tahun 2011-2015 mengalami peningkatan, peningkatan yang terjadi rata-rata sekitar Rp.300.000,- dari setiap perumahan yang ada di Kota Baru Parahyangan. Sedangkan pada wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan yang terdiri dari 5 desa yang ada di sekitar Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.1.253.000,-. Rata-rata harga lahan yang paling tinggi kenaikkan yaitu di Desa Keratajaya sebesar Rp.3.373.000,- sedangkan yang paling rendah di Desa Cikande dengan peningkatan harga lahannya yaitu sebesar Rp.70.933,-.

Pada grafik hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di perumahan Kota Baru Parahyangan, tidak seperti kondisi normal, artinya ada kondisi dimana kepadatan rendah dan harga lahan tinggi. Ini terjadi pada Perumahan Ratnaasih, Larangtapa, Pitaloka. Ada juga kondisi dimana kepadatan tinggi harga lahan rendah hal ini terjadi di Perumahan Mayangsunda, Rambutkasih, Wangsakerta, Banyaksunda dan Jingganagara.

Kondisi harga lahan tinggi namun kepadatan penduduknya rendah, dikarenakan besar nya luas wilayah/kota dan peningkatan pertambahan penduduk yang stabil sehingga kepadatan penduduknya rendah. Sedangkan Harga lahan tinggi yang terjadi dikarenakan letak perumahan dekat dengan gerbang pintu masuk perumahan Kota Baru Parahyangan. Untuk Kepadatan tinggi dengan harga lahan rendah, itu pun dikarenakan kecilnya luas perumahan dengan pertambahan penduduk yang besar sehingga kepadatan tinggi dan harga lahannya rendah dikarenakan letak perumahannya berada jauh dari gerbang masuk/keluar perumahan Kota Baru Parahyangan.

Pada grafik hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di Desa Kertajaya tidak seperti kondisi normal, artinya ada kondisi dimana kepadatan rendah dan harga lahan tinggi. Ini terjadi pada pada sub blok 2a Desa Kertajaya. Ada juga kondisi dimana kepadatan tinggi harga lahan rendah hal ini terjadi di sub blok 2b Desa Kertajaya.

Kondisi harga lahan tinggi namun kepadatan penduduknya rendah, dikarenakan letak lahan sub blok 2a bersinggung langsung dengan Kota Baru Parahyangan dan kebanyakkan dari lahan wilayah sub blok 2a di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp. 8.380.000/m2. Sedangkan penduduk yang tinggal di sub blok 2a yang terdiri dari 5 RW berpindah ke bagian lain dari pada desa, yaitu di sub blok 2b, sehingga kepadatan di sub blok 2a berkurang. Kondisi harga lahan rendah dengan kepadatan tinggi, yang terjadi di sub blok 2b yaitu bahwa kondisi ini berhubungan dengan perpindahan penduduk dari blok 2a ke blok 2b sehingga kepadatan penduduk semakin tinggi di blok 2b sedangkan untuk harga rendah di bandingkan dengan blok 2a, bahwa blok 2b dan blok 2c belum di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan, namun apabila di lihat data harga lahan di blok 2b dan blok 2c mengalami peningkatan dari tahun ke tahun namun tidak setinggi blok 2a.

Pada grafik gambar di atas, hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di Desa Cipeundeuy mengalami keadaan normal, artinya kepadatan tinggi maka harga lahannya tinggi, kepadatan rendah harga lahan rendah. Pada blok 3a harga lahan Rp.6.046.200/m2 dengan kepadatan 71 jiwa/ha dikarenakan dampak penduduk dari Desa Kertajaya yang berpindah ke daerah sekitar Kota Baru Parahyangan termasuk di Desa Cipeundeuy, akibatnya terjadi pertambahan penduduk dan menyebabkan kepadatan yang tinggi di Desa Cipeeundeuy pada blok 3a, Sedangkan untuk blok 3b dan 3c harga lahannya Rp.740.000/m2 dan Rp.571.000/m2 dengan kepadatana masih rendah.

Pada grafik gambar di atas, hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di Desa Cimerang mengalami keadaan normal, artinya kepadatan tinggi maka harga lahannya tinggi, kepadatan rendah harga lahan rendah. Pada blok 4a harga lahan Rp.483.000/m2 dengan kepadatan 75 jiwa/ha dikarenakan dampak penduduk dari Desa Kertajaya yang berpindah ke daerah sekitar Kota Baru Parahyangan termasuk di Desa Cimerang, akibatnya terjadi pertambahan penduduk dan menyebabkan kepadatan yang tinggi di Desa Cimerang pada blok 4a, Sedangkan untuk blok 4b dan 4c harga lahannya Rp.258.000/m2 dan Rp.115.000/m2 dengan kepadatana masih rendah.

Pada grafik gambar di atas, hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di Desa Bojonghaleung mengalami keadaan normal, artinya kepadatan tinggi maka harga lahannya tinggi, kepadatan rendah harga lahan rendah. Pada blok 5a harga lahan Rp.98.000/m2 dengan kepadatan 67 jiwa/ha dikarenakan dampak penduduk dari Desa Kertajaya yang berpindah ke daerah sekitar Kota Baru Parahyangan termasuk di Desa Bojonghaleung, akibatnya terjadi pertambahan penduduk dan menyebabkan kepadatan yang tinggi di Desa Bojonghaleung pada blok 5a, Sedangkan untuk blok 5b dan 5c harga lahannya Rp.78.000/m2 dan Rp.65.000/m2 dengan kepadatana masih rendah.

Pada grafik gambar di Desa Cipeundeuy, hubungan harga lahan dan kepadatan penduduk di Desa Cipeundeuy mengalami keadaan normal, artinya kepadatan tinggi maka harga lahannya tinggi, kepadatan rendah harga lahan rendah. Pada blok 3a harga lahan Rp.87.000/m2 dengan kepadatan 37 jiwa/ha dikarenakan dampak penduduk dari Desa Kertajaya yang berpindah ke daerah sekitar Kota Baru Parahyangan termasuk di Desa Cikande, akibatnya terjadi pertambahan penduduk dan menyebabkan kepadatan yang tinggi di Desa Cikande pada blok 6a, Sedangkan untuk blok 6b dan 6c harga lahannya Rp.72.000/m2 dan Rp.53.000/m2 dengan kepadatana masih rendah.

1. **Jarak Pusat Kota**

Harga lahan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota baru Parahyangan telah mengikuti pola harga lahan secara umum, yaitu semakin dekat ke pusat kota akan semakin tinggi harga lahannya dan semakin menjauh dari pusat kota semakin menurun harga lahannya. Dalam arti kata, harga lahan merupakan fungsi dari jarak ke pusat kota. Pusat kota dengan aksesibilitas tinggi dan biaya transportasi rendah memiliki harga lahan tinggi dan lahan yang menjauh dari pusat kota dengan aksesibilitas yang rendah dan biaya transportasi yang tinggi, maka harga lahan akan menurun.

1. **Jumlah Sarana Sosial**

Sarana sosial dengan skala perumahan Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan secara eksisting jumlah kesluruhan sarana sosial 635 unit yang terdiri dari sarana pendidikan, peribadatan dan sarana kesehatan yang tersebar di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan.

Pada gambar grafik Kota Baru Parahyangan, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi normal artinya semakin banyak jumlah sarana sosial maka harga lahan semakin tinggi, semakin sedikit jumlah sarana sosial maka harga lahan semakin rendah kondisi ini terjadi pada perumahan Kota Baru Parahyangan mulai dari Ratnaasih jumlah sarana sosial yang tersedia 31 unit mempunyai harga lahan sekitar Rp.21.194.000/m2,, Larangtapa jumlah sarana sosial yang tersedia 28 unit dengan harga lahan Rp.20.216.000/m2, Pitaloka jumlah sarana sosial 28 unit dengan harga lahan 19.393.000/m2, Mayangsunda jumlah sarana sosial 25 unit dengan harga lahan 18.192.000/m2, Rambutkasih jumlah sarana sosial 23 unit dengan harga lahan Rp.17.685.000/m2, Wangsakerta jumlah sarana sosial 22 unit dengan harga lahan Rp.16.916.000/m2, Banyaksunda jumlah sarana sosial 20 unit dengan harga lahan Rp.15.586.000/m2, dan Jingganagara jumlah sarana sosial 261 unit dengan harga lahan Rp.14.518.000./m2.

Pada gambar grafik di Desa Kertajaya, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah sarana sosial yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 2a, terdapat jumlah sarana sosial yang banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 2b dan 2c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 2a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan sehingga ada beberapa bangunan sarana sosial yang telah di hilangkan dan harga yang di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.8.380.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 2a berpindah ke blok 2b dan blok 2c.

Pada gambar grafik di Desa Cipeundeuy, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah sarana sosial yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 3a, terdapat jumlah sarana sosial yang banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 3b dan 3c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 3a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan sehingga ada beberapa bangunan sarana sosial yang telah di hilangkan dan harga yang di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.6.046.200/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 3a berpindah ke area 3b dan 3c.

Pada gambar grafik di Desa Cimerang, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah sarana sosial yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 4a terdapat jumlah sarana sosial yang banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 4b dan 4c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 4a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan sehingga ada beberapa bangunan sarana sosial yang telah di hilangkan dan harga yang di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.483.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 4a berpindah ke area 4b dan 4c.

Pada gambar grafik di Desa Bojonghaleung, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah sarana sosial yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 5a, terdapat jumlah sarana sosial yang banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 5b dan 5c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 5a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan sehingga ada beberapa bangunan sarana sosial yang telah di hilangkan dan harga yang di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.98.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 5a berpindah ke area 5b dan 5c.

Pada gambar grafik di Desa Cikande, hubungan harga lahan dan jumlah sarana sosial mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah sarana sosial yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 6a, terdapat jumlah sarana sosial yang banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 6b dan 6c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 6a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan sehingga ada beberapa bangunan sarana sosial yang telah di hilangkan dan harga yang di beli oleh pihak Kota Baru Parahyangan yaitu Rp.87.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 6a berpindah ke area 6b dan 6c.

1. **Jumlah Sarana Perdagangan dan Jasa**

Sarana perdagangan dengan skala lingkungan di Kota Baru Parahyangan dan wilayah sekitar Kota Baru Parahyangan, secara eksisting jumlah keseluruhan sarana perdagangan yang ada di Kawasan Perkotaan Lembang sebanyak 2.165 Unit.

Pada gambar grafik di Kota Baru Parahyangan, hubungan harga lahan dan jumlah sarana perdagangan dan jasa mengalami kondisi normal artinya semakin banyak jumlah sarana sosial maka harga lahan semakin tinggi, semakin sedikit jumlah sarana sosial maka harga lahan semakin rendah, kondisi ini terjadi pada perumahan Kota Baru Parahyangan mulai dari Ratnaasih jumlah sarana sosial yang tersedia 21 unit mempunyai harga lahan sekitar Rp.21.194.000/m2,, Larangtapa jumlah sarana sosial yang tersedia 18 unit dengan harga lahan Rp.20.216.000/m2, Pitaloka jumlah sarana sosial 17 unit dengan harga lahan 19.393.000/m2, Mayangsunda jumlah sarana sosial 16 unit dengan harga lahan 18.192.000/m2, Rambutkasih jumlah sarana sosial 15 unit dengan harga lahan Rp.17.685.000/m2, Wangsakerta jumlah sarana sosial 15 unit dengan harga lahan Rp.16.916.000/m2, Banyaksunda jumlah sarana sosial 11 unit dengan harga lahan Rp.15.586.000/m2, dan Jingganagara jumlah sarana sosial 11 unit dengan harga lahan Rp.14.518.000./m2.

Pada gambar grafik di Desa Kertajaya, hubungan harga lahan dan jumlah sarana perdagangan dan jasa mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah perdagangan dan jasa yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 2a, terdapat jumlah sarana perdagangan dan jasa banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 2b dan 2c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 2a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp.8.380.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 2a berpindah ke area 2b dan 2c dan jumlah sarana perdagangan dan jasa semakin berkurang.

Pada gambar grafik di Desa Cipeundeuy, hubungan harga lahan dan jumlah hunian rumah mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah perdagangan dan jasa yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 3a, terdapat jumlah sarana perdagangan dan jasa banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 3b dan 3c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 3a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp.6.046.200/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 3a berpindah ke area 3b dan 3c.

Pada gambar grafik di Desa Cimerang, hubungan harga lahan dan jumlah hunian rumah mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah perdagangan dan jasa yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 4a, terdapat jumlah sarana perdagangan dan jasa banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 4b dan 4c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 4a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp.483.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 4a berpindah ke area 4b dan 4c.

Pada gambar grafik di Desa Bojonghaleung, hubungan harga lahan dan jumlah hunian rumah mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah perdagangan dan jasa yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 5a, terdapat jumlah sarana perdagangan dan jasa banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 5b dan 5c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 5a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp.98.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 5a berpindah ke area 5b dan 5c.

Pada gambar grafik di Desa Cikande, hubungan harga lahan dan jumlah hunian rumah mengalami kondisi tidak normal artinya terdapat jumlah perdagangan dan jasa yang sedikit namun harga lahan tinggi terjadi di blok 6a, terdapat jumlah sarana perdagangan dan jasa banyak namun harga lahannya kecil, ini terjadi di blok 6b dan 6c. Kondisi ini dikarenakan pada blok 6a, areanya telah di beli oleh pihak developer Kota Baru Parahyangan dengan harga yang tinggi yaitu Rp.87.000/m2 sehingga penduduk di wilayah desa area 6a berpindah ke area 6b dan 6c.