



INTISARI

Daerah pinggiran kota selalu mendapat dampak aktivitas pemekaran kota, yaitu diantaranya perubahan pemanfaatan lahan dari lahan pertanian menjadi non pertanian, terutama penggunaan lahan untuk perumahan yang diprakarsai oleh pengembang swasta. Perumahan banyak dibangun pengembang di pinggiran kota Yogyakarta, sehingga menarik dilakukan penelitian dengan tujuan : (1) mengetahui faktor determinan lokasi perumahan menurut pengembang di pinggiran kota Yogyakarta; (2) mengetahui dominasi faktor determinan lokasi perumahan menurut pengembang di pinggiran kota Yogyakarta; (3) mengetahui apakah ada perbedaan faktor determinan pemilihan lokasi perumahan antara Kabupaten Sleman dan Bantul.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei. Data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer. Data primer diperoleh dengan pengamatan langsung di lokasi dan wawancara terhadap responden. Unit analisisnya adalah lokasi perumahan sebanyak 80 sampel lokasi sebagai obyek penelitian dan sebanyak 27 perusahaan pengembang sebagai subyek penentu lokasi perumahan. Pemilihan sample lokasi perumahan menggunakan *purposive sampling* yaitu ditentukan berdasarkan pertimbangan letak dan tipe perumahan. Analisa yang digunakan adalah teknik statistik deskriptif kualitatif yaitu tabel frekuensi dan tabel silang dan tehnik statistik non parametrik yaitu korelasi.

Hasil analisa ini menunjukkan bahwa penentuan lokasi perumahan di pinggiran kota dipengaruhi oleh tiga faktor, yaitu faktor aksesibilitas lahan, nilai lahan dan infrastruktur. Pengembang mengakui bahwa faktor-faktor determinan tersebut mempengaruhi pertimbangan mereka dalam menentukan pilihan lokasi perumahan yang mereka bangun. Ketiga faktor tersebut secara keseluruhan tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan lokasi perumahan. Namun ada dua indikasi faktor yang memiliki keterkaitan kuat yaitu kedekatan dengan perumahan yang sudah berdiri dengan koefisien korelasi $-0,321$ dan status tanah memiliki koefisien korelasi $0,232$.

Faktor determinan mempengaruhi pertimbangan penentuan lokasi dengan prioritas berbeda. Faktor nilai lahan menjadi faktor determinan paling dominan, besarnya pengaruh terhadap pertimbangan penentuan lokasi adalah $54,79\%$. Faktor aksesibilitas lahan sebesar $36,63\%$ dan faktor infrastruktur sebesar $8,58\%$. Hal itu disebabkan karena faktor nilai lahan adalah faktor yang secara langsung berkaitan dengan harga tanah sekaligus sektor ekonomi yang akan mempengaruhi keuntungan pengembang.

Pengembang dalam membangun perumahan di Kabupaten Sleman dan Bantul sebagian besar tidak memiliki perbedaan pertimbangan faktor determinan. Hal itu ditunjukkan oleh nilai probabilitas hasil analisis *chi square* sebagian besar kurang dari $0,05$, hanya kedekatan dengan perumahan yang sudah berdiri dan perijinan yang dipertimbangkan secara berbeda di Kabupaten Sleman dan Bantul karena masing-masing menunjukkan nilai probabilitas $0,118$ dan $0,682$.



ABSTRACT

The urban fringe area always gets the influence of urban sprawl, such as the conversion from agriculture landuse to non agriculture landuse mainly the use of land for housing complexes that establisher by developers. The properties are developed by developers in the urban fringe of Yogyakarta, so, it is interesting to study this phenomenon. The purposos of the study are: (1) to find the determinant factor of housing location according to developer in urban fringe of Yogyakarta; (2) to find out the elominant determinant factor of housing location according to developer in urban fringe of Yogyakarta; (3) to find out wheter there is a difference of determinant factors of housing location between Sleman district and Bantul.

The method used in this research is survey method. The collected data consist of secondary data and primary data. The primary data are collected with direct observation in the location and interview to respondent. Analysis unit is housing location of 80 location samples as research object and 27 developer companies as the determined subject of housing location. The choice of housing location sample uses the purposive sampling that is determined by location estimates and housing type. The analysis is statistic technique of descriptive qualitative that is frequency tables and cross tables and statistic technique of non parametric correlation.

The result of analysis shows that the determination of housing location in urban fringe influenceed by three factors, i.e. land accessibility, land value and infrastructure. The developers admid the determinant factors influence them in determining the choice of housing location they build. The three factors generally do not have imperative connection with housing location. Nevertheless, there are two factors indicating the significant correlation i.e. the close with housing which has stood with coefficient correlation $- 0.321$ and land status has coefficient correlation 0.232 .

The determinant factor influencing the determination of determined estimate with different priority. The factor of land value becomes the dominant determinant factor. The big influence to the estimate of location determination is 54.79% . The factor of land accessibility is 36.63% and infrastructure factor is 8.58% . This is caused by factor of land value that is directly connected with land price and economic sector that will influence the developers profit.

The developers in building the housing complexes in Sleman and Bantul regency do not have the difference of the determinant estimate factor. That is showed by probability value of chi square analysis result generally at least 0.05 , only the close with housing that has stood and land licence which is estimated differently in Sleman dan Bantul, because they themselves show probability value 0.118 and 0.682 .