

## INTISARI

Lahan yang terbatas di perkotaan untuk permukiman mengakibatkan terjadinya pemekaran di pinggiran kota. Kebutuhan permukiman yang meningkat menjadikan pengembang melakukan pembangunan di pinggiran kota, salah satunya yaitu di Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Pembangunan perumahan di pinggiran kota dapat memicu berubahnya harga lahan dan kondisi sosial masyarakat di sekitarnya. Tujuan penelitian ini adalah (1) Membandingkan perubahan harga lahan sebelum dan setelah keberadaan perumahan; (2) Menganalisis pengaruh jarak perumahan terhadap harga lahan; (3) Menganalisis perubahan kondisi sosial masyarakat di sekitar perumahan sebelum dan setelah keberadaan perumahan.

Penelitian ini menggunakan metode survei dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif Data primer diperoleh melalui observasi, kuesioner untuk responden masyarakat di sekitar perumahan serta wawancara ke perangkat desa. Metode sampel yang digunakan yaitu *proportionate stratified random sampling* untuk sampel perumahan serta *quota sampling* untuk sampel responden dengan jumlah sampel 30 responden pada masing-masing perumahan. Sampel perumahan berada di Perumahan Alam Brajan Residence dan Griya Alvita. Data sekunder yang digunakan yaitu jumlah perkembangan perumahan, inflasi, serta peta administrasi dan jaringan jalan. Analisis kuantitatif dilakukan dengan uji *wilcoxon signed rank test*, *McNemar*, *chi square*, untuk mengetahui perbedaan harga lahan dan kondisi sosial (pendapatan, pekerjaan, luas bangunan, fungsi bangunan, dan kegiatan sosial) serta regresi linier berganda untuk mengetahui faktor pengaruh harga lahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga lahan sebelum keberadaan perumahan mengalami perbedaan dengan setelah adanya perumahan dan mengalami perubahan harga lahan yang signifikan. Variabel yang berpengaruh terhadap harga lahan di sekitar Perumahan Alam Brajan Residence yang dibangun tahun 2013 yaitu jarak terhadap perumahan. Variabel yang berpengaruh terhadap harga lahan di Perumahan Griya Alvita yang dibangun pada tahun 1985 yaitu jarak terhadap jalan utama dan jarak terhadap perumahan. Perubahan harga lahan juga dipengaruhi oleh adanya pengembang, dekat dengan kota, fasilitas yang tersedia, kampus, perumahan, serta letak yang strategis. Perubahan kondisi sosial masyarakat di sekitar Perumahan Alam Brajan Residence terdapat beberapa variabel yang mengalami perbedaan setelah adanya perumahan, yaitu pekerjaan dan pendapatan. Perubahan kondisi sosial masyarakat di sekitar Perumahan Griya Alvita diantaranya yaitu terdapat perbedaan pendapatan, pekerjaan, fungsi bangunan, kenduri, dan acara pernikahan dari sebelum adanya perumahan dan setelah adanya perumahan.

**Kata kunci:** perumahan, harga lahan, perubahan harga lahan, perubahan kondisi sosial

## ABSTRACT

*Limited land in urban areas for settlements has led the expansion of the suburbs. The increasing need for settlements has made developers carry out development in the suburbs, one of the is in Kasihan Sub-district, Bantul Regency. Housing development in the suburbs can trigger changes in land prices and social condition around community. This reaserch aim to 1) Comparing cahnges in land prices before and after the existence of housing; 2) Knowing the effect of land price around housing complex; 3) Analyzing the changes in social conditions in the community around before and after the existance of housing.*

*This research uses survey method with quantitative and qualitative approaches. The primary data obtained through observation, questionneres for community as respondents around housing and interviews with village officials. The method for sampling using proportionate stratified random sampling for housing samples and quota sampling for respondent samples with total 30 resoindent in each housing. The housing samples were in the Alam Brajan Residence and Griya Alvita. The secondary data that used are the number of housing developments, inflation, and administrative maps and road networks. Quantitative analysis was performend with Wilcoxon Signed Rank Test, McNemar, Chi-Square to determine differences in lanf prices and social conditions (income, employment, building area, building fuctions, and socila activites) and Multiple Linear Regression model to determine the factors that influencing land prices.*

*The results showed that land prices before the existence of housing is difference with after the existitence of housing and the changes is significant. The variable that effects the prices of land around Alam Brajan Residence Housing is the distance to housing. Variables that effect the price of land ini Griya Alvita Housing are the distance to main road and housing. Changes in land prices are also influenced by developers, close to the city, available facilities, campusing, housing, and strategic location. The change in social conditions in the community aroun Alam Brajan Residence Housing there are several variables that experices differences after housing, namely employment and income. The change in social conditions around Griya Alvita Housing are the differences in income, employment, building functions, festivity, and weddings from before housing and after housing.*

**Keywords:** *housing, land price, changes in land price, changes in social conditions.*