



Analisis Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan *Peri-Urban* Bagian Selatan Kota Semarang (Studi Kasus: Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang)

Analysis of Factors Influencing the Selection of Residential Locations in the Southern Peri-Urban Areas of Semarang City (Case Study: West Ungaran and East Ungaran Subdistricts, Semarang Regency)

Rifda Asyifah Syandana^{1*}, Lintang Suminar^{1,2}, Kusumastuti^{1,2}

¹Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

²Pusat Informasi Pembangunan Wilayah (PIPW), LPPM Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

*e-mail: rifdaasyifah@student.uns.ac.id

(Submitted: 23 July 2024; Reviewed: 19 August 2024; Accepted: 26 August 2024)

Abstrak

Urbanisasi menyebabkan Kota Semarang berkembang pesat dan mengalami pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahunnya. Hal ini menyebabkan adanya peningkatan kebutuhan ruang untuk kegiatan di dalam kota. Adanya keterbatasan lahan di Kota Semarang tidak dapat mengakomodasi kebutuhan ruang sehingga menyebabkan adanya perluasan perkembangan perkotaan ke wilayah pinggiran kota atau wilayah peri-urban. Wilayah peri-urban Kota Semarang, yakni Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur mengalami perubahan guna lahan, khususnya menjadi lahan permukiman, sebagai akibat dari perluasan perkembangan perkotaan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan peri-urban bagian selatan Kota Semarang. Dari hasil penelitian, didapatkan 4 kelompok faktor dengan 8 faktor di dalamnya. Keempat kelompok faktor tersebut, yakni: 1) aksesibilitas dan sarana prasarana, yang terdiri dari faktor kemudahan mengakses transportasi, jarak menuju pusat kota, dan ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana penunjang; 2) kenyamanan lingkungan, yang terdiri dari faktor tingkat kerawanan bencana dan kenyamanan lingkungan; 3) keamanan dan legalitas, yang terdiri dari faktor tingkat keamanan dan legalitas pendirian rumah; dan 4) harga beli rumah.

Kata kunci: analisis faktor; pemilihan lokasi; peri-urban; perumahan

Abstract

Urbanization has driven the rapid development of Semarang City, leading to population growth each year. This increase in population heightens the demand for urban space. However, limited land in Semarang City cannot accommodate this demand, prompting the expansion of urban development into the peri-urban areas. The peri-urban areas of Semarang City, specifically the West Ungaran Subdistrict and East Ungaran Subdistrict, have experienced land use changes, particularly to become residential areas due to the urban expansion. This study aims to identify the factors influencing the selection of residential locations in the southern peri-urban area of Semarang City. The research results identified 4 groups of factors comprising 8 specific factors, namely: 1) accessibility and infrastructure, which includes ease of transportation access, distance to the city center, and availability and condition of supporting infrastructure; 2) environmental comfort, which includes disaster risk levels and environmental comfort; 3) security and legality, which includes security levels and legality of housing establishment; and 4) housing purchase price.

Keywords: factor analysis; location selection; peri-urban; residential housing

1. PENDAHULUAN

Urbanisasi merupakan fenomena perpindahan penduduk dari desa menuju kota yang menyebabkan adanya peningkatan jumlah penduduk di kota. Adanya migrasi penduduk dari desa menuju kota disebabkan oleh faktor penarik, seperti adanya lapangan pekerjaan dan fasilitas yang lebih baik di kota, dan faktor pendorong, seperti kemiskinan, lapangan pekerjaan dan fasilitas di desa yang belum dirasa cukup (Suntajaya, 2014). Urbanisasi dalam sisi positif akan

menyebabkan adanya pembangunan di daerah perkotaan dan menumbuhkan bibit-bibit ekonomi yang baru sehingga muncul tenaga kerja yang melimpah di wilayah perkotaan (Nabhillah & Jamal, 2017). Artinya, jumlah penduduk akan meningkat seiring dengan ada pertumbuhan kota akibat adanya urbanisasi ini. Jumlah penduduk yang meningkat membawa dampak peningkatan kepadatan penduduk serta peningkatan penggunaan ruang, baik untuk keperluan yang bersifat pribadi maupun umum (Hardati, 2011).

Urbanisasi memaksa kota untuk dapat menampung beragam jenis aktivitas masyarakat terlepas dari keterbatasan lahan di kota. Hal ini menyebabkan adanya perkembangan ruang perkotaan menuju wilayah pinggiran kota atau yang dikenal sebagai wilayah *peri-urban*, khususnya ruang permukiman. Adanya perkembangan permukiman di wilayah pinggiran kota menjadikan masyarakat kota mulai mencari tempat tinggal di wilayah *peri-urban*. Mayoritas masyarakat *peri-urban* merupakan pendatang yang bekerja di kota (Dewi & Idajati, 2019). Wilayah *peri-urban* merupakan wilayah peralihan yang terletak di antara lahan perkotaan dan lahan pedesaan dengan bentuk fisik yang tidak berbentuk kota, sedangkan aktivitas ekonomi masyarakat menyatu dengan pusat kota (Septanaya & Ariastita, 2012).

Urbanisasi di Kota Semarang sebagai Ibu Kota Jawa Tengah, tidak dapat dihindari. Jumlah penduduk di Kota Semarang meningkat pesat setiap tahunnya. Menurut data BPS tahun 2021, jumlah penduduk Kota Semarang mencapai 1.656.564 jiwa dengan kepadatan penduduk 4.431 jiwa/km². Hal tersebut juga sejalan dengan peningkatan kebutuhan lahan untuk penduduk bermukim. Wilayah *peri-urban* atau pinggiran menjadi salah satu lokasi yang dianggap memiliki ruang yang mampu memenuhi kebutuhan bermukim penduduk di Kota Semarang.

Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur merupakan wilayah *peri-urban* Kota Semarang yang termasuk ke dalam *peri-urban* primer Kota Semarang (Rudiarto *et al.*, 2013). Kedua kecamatan ini merupakan kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kota Semarang di bagian selatan sehingga dianggap wilayah yang paling sesuai disebut sebagai wilayah *peri-urban* Kota Semarang. Pertumbuhan Kota Semarang ini menjadikan Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur mengalami perubahan guna lahan khususnya untuk pemenuhan tempat tinggal penduduk. Hal ini sejalan dengan kebijakan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Semarang, dimana Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur difungsikan sebagai kawasan permukiman pendukung kawasan metropolitan daerah dari Kota Semarang. Hal tersebut menjadikan adanya pertumbuhan perumahan ini menjadi salah satu fungsi dari Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur.

Dalam kurun waktu 11 tahun, yakni tahun 2008 hingga tahun 2019 terjadi perubahan guna lahan di Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun yang didominasi oleh guna lahan permukiman yang awalnya seluas 1.404,486 ha menjadi 1.544,410 ha atau bertambah sebesar 139,924 ha atau 9,96% dari luas awal (Aji *et al.*, 2020). Hal ini sejalan dengan data yang didapatkan dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kabupaten Semarang yang menunjukkan adanya penambahan jumlah perumahan formal di Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur dengan jumlah yang banyak. Menurut data DPU Kabupaten Semarang tahun 2014, terdapat 59 perumahan formal. Seiring dengan adanya minat masyarakat yang memilih untuk membeli rumah siap huni, jumlah perumahan formal di Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur pada tahun 2022 bertambah sejumlah 55 perumahan formal sehingga total terdapat 114 perumahan formal. Peningkatan guna lahan permukiman di Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur juga dipengaruhi oleh pembangunan pintu tol Semarang-Solo di Kecamatan Ungaran Timur yang menghubungkan kawasan dengan pusat kota yang berdampak pada meningkatnya aksesibilitas kawasan (Adianasta *et al.*, 2020).

Dari penjelasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa terdapat minat masyarakat untuk memilih wilayah *peri-urban* Kota Semarang, yakni Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur sebagai lokasi bermukim. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat memilih lokasi permukiman *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang.

2. KAJIAN TEORI

Perkembangan kota menimbulkan adanya proses pergeseran fungsi-fungsi perkotaan menuju daerah pinggiran kota (*peri-urban*) atau yang dikenal sebagai *urban sprawl*, yakni proses perembetan kenampakan fisik perkotaan ke arah luar (Pratono & Sembiring, 2022a). Kemunculan wilayah *peri-urban* merupakan bentuk dari adanya fenomena *urban sprawl* dari kota terdekat terhadap wilayah-wilayah di sekitar kota tersebut (Kurnianingsih *et al.*, 2021).

Septanaya & Ariatita (2012) berpendapat bahwa wilayah *peri-urban* atau yang dikenal dengan pinggiran kota merupakan suatu zona yang di dalamnya terdapat pencampuran, yakni antara struktur lahan pedesaan dan lahan

perkotaan. Wilayah *peri-urban* merupakan wilayah peralihan yang terletak di antara lahan perkotaan dan lahan pedesaan dengan bentuk fisik yang tidak berbentuk kota, sedangkan aktivitas ekonomi masyarakat menyatu dengan pusat kota. Akibat selanjutnya dari adanya *urban sprawl* adalah terjadinya proses transformasi spasial di daerah pinggiran ditunjukkan dengan adanya penambahan wilayah permukiman dan juga perubahan dari sosial ekonomi dampak lebih lanjut dari adanya proses transformasi spasial. Penambahan luas permukiman yang terjadi karena adanya bentuk realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang untuk tempat tinggal di daerah perkotaan (Pratono & Sembiring, 2022b).

Rumah menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang di dalamnya dilengkapi dengan prasarana lingkungan berupa kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, dan jalan yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya (Nasution, 2019).

Berdasarkan sistem penyediaannya perumahan dapat dibedakan menjadi dua jenis, yakni perumahan formal dan perumahan informal. Perumahan formal merupakan perumahan yang dibangun dan disiapkan oleh lembaga berbadan hukum dengan proses perijinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Perumahan formal dibangun oleh kontraktor atau *developer*. Perumahan formal memperhatikan *supply side approach*, dimana nilai jual menjadi pertimbangan utama dalam pembangunan. Perumahan informal atau perumahan swadaya adalah perumahan yang dibangun dan disiapkan sendiri oleh masyarakat dengan sumber daya yang ada. Perumahan swadaya dibangun atas inisiatif masyarakat secara mandiri ataupun kolektif. Perumahan swadaya menekankan *demand driven development*, dimana nilai guna menjadi pertimbangan utama.

Setiap masyarakat memiliki preferensi tersendiri terhadap pemilihan lokasi untuk bermukim. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Fadilla *et al.* (2017), terdapat beberapa faktor yang memengaruhi preferensi bermukim masyarakat di perumahan formal, yakni faktor keadaan topografi lokasi, kebisingan, kenyamanan, tingkat pendidikan, penghasilan, dan pelayanan air bersih. Lollyanti *et al.* (2017) menyatakan bahwa terdapat tujuh faktor utama yang memengaruhi penentuan lokasi pembangunan perumahan, yaitu kondisi tanah atau lahan yang dialokasikan, ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, ketersediaan serta kualitas sarana dan prasarana, tingkat aksesibilitas yang mencakup jarak ke pusat aktivitas dan kemudahan pencapaian lokasi, kenyamanan lingkungan yang menciptakan rasa aman, biaya yang meliputi harga lahan dan rumah, serta strategi pemasaran yang memudahkan masyarakat memperoleh informasi mengenai penawaran perumahan dari pengembang.

Adanya keterbatasan luas lahan sebagai ruang aktivitas dan juga tingginya harga tanah menyebabkan investasi khususnya pada permukiman dan industri berkembang mengarah keluar wilayah kota sehingga memunculkan permukiman-permukiman di kawasan perbatasan (Dewi & Idajati, 2019). Daerah pinggiran kota atau *peri-urban* dianggap sebagai tempat yang sangat sesuai untuk dijadikan permukiman bagi masyarakat yang bekerja di kota (Fahyudi *et al.*, 2020). Menurut Saputra (2018), terdapat faktor-faktor yang dapat memengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi tempat tinggal di daerah pinggiran atau *peri-urban*: ketersediaan sarana, khususnya fasilitas perbelanjaan, pendidikan, dan kesehatan; lokasi perumahan yang strategis di kawasan cepat tumbuh; harga lahan yang relatif terjangkau dengan kondisi dan kualitas lingkungan yang tetap terjaga serta asri; serta bebas dari risiko bencana, terutama longsor dan banjir.

Penelitian yang dilakukan oleh Anindita *et al.* (2021) menyebutkan faktor-faktor prioritas yang berpengaruh menurut masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* meliputi: kenyamanan lingkungan perumahan yang ditandai dengan rendahnya tingkat kebisingan dan normalnya tingkat polusi udara; kemudahan aksesibilitas yang mencakup ketersediaan jaringan jalan dengan kondisi baik serta moda transportasi umum beserta halte; ketersediaan sarana penunjang, seperti fasilitas pendidikan, ruang terbuka hijau, kesehatan, ekonomi, pemerintahan, dan pelayanan umum, serta prasarana, seperti jaringan air bersih, sanitasi, listrik, drainase, persampahan, dan telekomunikasi; kondisi lingkungan fisik, seperti topografi, jenis tanah, dan batas fisik kawasan, serta kondisi sosial masyarakat di sekitarnya; kebijakan dan peraturan terkait pembangunan perumahan yang mencakup kesesuaian dengan rencana tata ruang serta kelengkapan dokumen kepemilikan; dan harga kawasan perumahan yang sesuai dengan target pasar atau konsumen.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Adelianna *et al.* (2023), terdapat tiga faktor yang menjadi pengaruh dalam pemilihan hunian di pinggiran kota, yaitu faktor sosial ekonomi yang mencakup pertimbangan tingkat pendapatan; lokasi asal tempat tinggal, dan kesesuaian harga rumah; faktor pola konsumsi yang berkaitan dengan kebutuhan individu

maupun keluarga, seperti angsuran dan jumlah tanggungan; serta faktor risiko yang meliputi aspek proses jual beli rumah, termasuk durasi kredit dan kemudahan dalam transaksi pembelian.

Dari penjelasan di atas, didapatkan bahwa terdapat berbagai faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman *peri-urban*. Dalam menentukan faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman *peri-urban*, digunakan sintesis teori yang diambil dari berbagai ahli mengenai faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman. Hasil sintesis tersebut kemudian digunakan sebagai variabel dan subvariabel penelitian yang dilakukan. Tabel 1 berisi variabel dan subvariabel yang digunakan dalam penelitian.

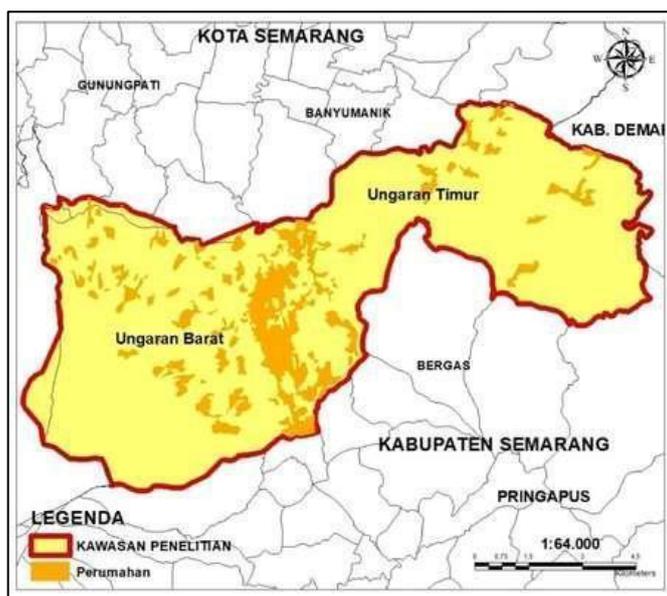
Tabel 1. Variabel dan Subvariabel

No	Variabel	Subvariabel
1.	Faktor Aksesibilitas	Kemudahan mengakses transportasi Jarak menuju pusat kota Kedekatan jarak ke tempat kerja
2.	Faktor Sarana dan Prasarana	Ketersediaan dan kondisi dari sarana dan prasarana penunjang
3.	Faktor Fisik Lingkungan	Topografi tanah Tingkat kerawanan bencana Estetika
4.	Faktor Kualitas Lingkungan	Kenyamanan Lingkungan Tingkat keamanan
5.	Faktor Daya Tarik Kepemilikan	Legalitas pendirian rumah Pemasaran Perumahan Harga Rumah
6.	Faktor Karakter Masyarakat	Tingkat pendidikan Tingkat pendapatan masyarakat

3. METODE PENELITIAN

3.1 RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup wilayah penelitian ini berlokasi di dua kecamatan, yakni Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terletak berada di bagian selatan Kota Semarang. Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur ini terpilih sebagai lokasi studi karena dianggap sebagai daerah *peri-urban* Kota Semarang yang terkena dampak perkembangan Kota Semarang (Rudiarto *et al.*, 2013).



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian
Sumber: (Geoportal Kabupaten Semarang 2021)

3.2 PENDEKATAN DAN JENIS PENELITIAN

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif, yakni cara berpikir di mana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus (Lewis *et al.*, 2024). Pendekatan ini diawali dengan sebuah fenomena, yakni adanya perkembangan perumahan di *peri-urban* Kota Semarang dilanjutkan dengan menggali teori perumahan dan *peri-urban* secara umum. Selanjutnya, mencari teori terkait faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan khususnya pada wilayah *peri-urban*. Teori-teori ini akan menjadi dasar dalam penelitian untuk dikonfirmasi di lapangan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif, yakni penelitian yang dalam prosesnya menggunakan data berupa angka untuk menjawab hipotesis penelitian (Maruwi, 2023). Dalam penelitian ini, peneliti mengolah data secara kuantitatif untuk mendapatkan faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* di bagian selatan Kota Semarang. Adanya penggalan teori yang menghasilkan variabel yang menjadi dasar untuk melakukan penilaian faktor-faktor apa saja yang memengaruhi masyarakat memilih lokasi perumahan *peri-urban* di bagian selatan Kota Semarang.

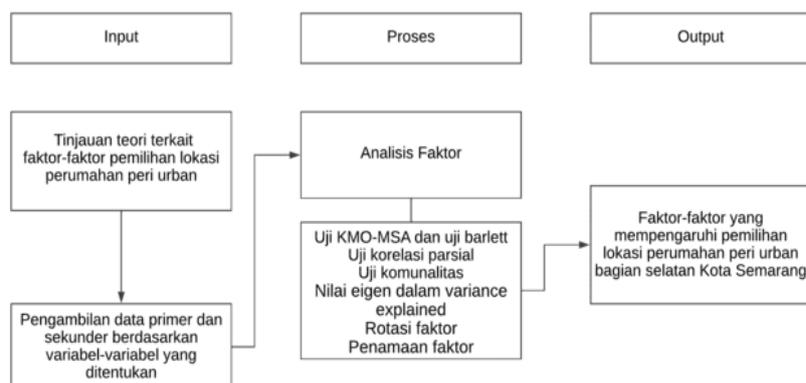
3.3 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data primer yang digunakan dalam penelitian ini, yakni dengan kuesioner. Pada penelitian ini, kuesioner ditujukan kepada objek penelitian, yaitu masyarakat yang tinggal di kawasan *peri-urban* Kota Semarang dan masyarakat Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur dengan kriteria tertentu. Kuesioner yang digunakan dalam penelitian untuk melihat faktor-faktor apa yang menjadikan masyarakat memilih lokasi perumahan di wilayah *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang. Selain itu, digunakan juga teknik pengumpulan data sekunder, yakni data tidak didapatkan langsung dari objek, melainkan didapatkan dari pihak lain. Dalam penelitian ini, pengumpulan data sekunder didapatkan dari pihak BPS (Badan Pusat Statistik), DPU Kabupaten Semarang, dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kabupaten Semarang.

3.4 TEKNIK ANALISIS DATA

Penelitian ini menggunakan teknik analisis faktor untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* di bagian selatan Kota Semarang. Analisis faktor merupakan analisis data untuk mengetahui faktor-faktor dalam menjelaskan suatu masalah (Kurniawan *et al.*, 2018). Analisis faktor dilakukan dengan beberapa ketentuan. Pertama, uji seluruh matriks korelasi dengan melihat nilai *Keiser Meyer Olkin Measure of Sampling Adequacy* (KMO-MSA) untuk menilai apakah variabel yang ada layak untuk dilanjutkan ke tahap analisis faktor selanjutnya. Kedua, uji korelasi parsial untuk melihat korelasi dari masing-masing variabel dalam penelitian dengan melihat nilai korelasi. Ketiga, persyaratan komunalitas yang menjelaskan seberapa besar suatu variabel terkait penjelasan faktor dilihat dari nilai komunalitas tiap variabel. Keempat, pembentukan faktor yang diperoleh dengan nilai *eigen* atau dengan melihat dari grafik *scree plot*. Kelima, rotasi faktor untuk memperjelas dan menentukan variabel-variabel yang ada masuk ke dalam faktor yang telah dibentuk pada tahap sebelumnya. Terakhir adalah penamaan faktor dari faktor-faktor yang terbentuk tersebut dilakukan penamaan faktor yang mencerminkan isi dari variabel di dalamnya.

Dalam penelitian ini, terdapat 6 variabel dengan 14 subvariabel yang nantinya akan tereduksi menjadi faktor-faktor apa saja yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* di bagian selatan Kota Semarang. Kerangka analisis yang dilakukan dalam penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Kerangka Analisis

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur yang menjadi lokasi penelitian terletak di bagian selatan Kota Semarang. Berdasarkan data yang diperoleh dari DPU Kabupaten Semarang, terdapat 114 perumahan formal dengan jumlah perumahan formal di Kecamatan Ungaran Barat sebanyak 33 perumahan formal dan Kecamatan Ungaran Timur sebanyak 81 perumahan formal dengan jumlah unit rumah sebanyak 14.568 unit rumah. Setelah dilakukan perhitungan, didapatkan jumlah sampel sebanyak 100 sampel dengan kriteria tertentu yang dianggap dapat mewakili populasi penelitian. Mayoritas masyarakat saat ini berusia 38-45 tahun. Dari hasil survei, diketahui bahwa mayoritas masyarakat membeli rumah di antara usia 27-32 tahun. Masyarakat memiliki berbagai pekerjaan mulai dari pegawai swasta, pegawai BUMN/BUMD, ASN, hingga wiraswasta.

4.2 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN *PERI-URBAN*

Setelah dilakukan survei lapangan, kemudian dilakukan kompilasi data sesuai dengan variabel-variabel yang sudah ditentukan sebelumnya. Berikut merupakan penjabaran hasil dari kompilasi data subvariabel dari setiap variabel.

4.2.1 Faktor Karakter Masyarakat

Terdapat dua faktor karakteristik masyarakat, yaitu tingkat pendidikan dan tingkat pendapatan masyarakat. Tingkat pendidikan masyarakat akan memengaruhi standar hidup masyarakat yang berpengaruh pada pemilihan lokasi untuk tinggal. Mayoritas masyarakat merupakan tamatan pendidikan perguruan tinggi/ sederajat, yakni sebanyak 89%. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh masyarakat di kawasan penelitian sudah melaksanakan program pemerintah wajib belajar 12 tahun dan dianggap tidak ada ketimpangan sosial yang berarti di masyarakat. Di sisi lain, tingkat pendapatan masyarakat memengaruhi daya beli masyarakat, khususnya dalam kasus ini adalah daya beli untuk tempat tinggal. Sebanyak 95% masyarakat memiliki pendapatan sangat tinggi, yakni >Rp3.500.000,00 setiap bulan, yang berarti mayoritas masyarakat memiliki pendapatan di atas Upah Minimum Kabupaten Semarang dan Kota Semarang. Hal ini menunjukkan tidak ada ketimpangan kelas ekonomi khususnya pada tingkat pendapatan masyarakat.

4.1.2 Faktor Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas adalah kemudahan melakukan mobilitas dalam berkegiatan sehari-hari. Lokasi penelitian berada di selatan Kota Semarang yang dilalui oleh jalan arteri primer Solo-Semarang dan jalan tol Solo-Semarang dengan seksi I pintu Tol Ungaran. Kedua jalan ini merupakan jalan utama bagi masyarakat untuk melakukan aktivitas, seperti bekerja dan melakukan kegiatan menuju pusat kota dengan transportasi umum maupun pribadi. Terdapat beberapa faktor aksesibilitas, seperti kemudahan mengakses transportasi, jarak menuju pusat kota, dan kedekatan jarak ke tempat kerja.

Pertama adalah adanya kemudahan mengakses transportasi, khususnya transportasi umum menandakan adanya kemudahan dalam melakukan pergerakan sehari-hari. Mayoritas masyarakat, sebanyak 75% memilih tinggal pada perumahan yang tidak terjangkau oleh transportasi umum dengan berjalan kaki (>400 meter) artinya masyarakat tidak keberatan menuju lokasi pemberhentian transportasi umum dengan bantuan transportasi pribadi. Transportasi umum yang ada pada Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur berupa angkutan kota, Bus Trans Jateng yang melayani dari Kabupaten Semarang hingga Kota Semarang, serta Bus Rapid Transit (BRT) Trans Semarang yang melayani perjalanan dari Terminal Ungaran hingga seluruh Kota Semarang.

Selanjutnya adalah jarak menuju pusat kota. Pusat kota menjadi lokasi untuk pemenuhan layanan publik bagi masyarakat *peri-urban*, seperti untuk pendidikan, jasa, angkutan, dan rekreasi. Adanya kedekatan jarak menuju pusat kota menandakan adanya kemudahan bagi masyarakat untuk melakukan berbagai kegiatan. Mayoritas masyarakat, yakni sebanyak 75%, memilih tinggal pada perumahan dengan jarak 20-30 km dari pusat Kota Semarang yang menjadi lokasi untuk pemenuhan layanan publik yang tidak tersedia di wilayah *peri-urban*. Hal ini menunjukkan bahwa batas toleransi/kemampuan mayoritas masyarakat untuk pergi ke pusat kota adalah dengan menempuh jarak sejauh 20-30 km dari lokasi tempat tinggal.

Terakhir adalah kedekatan jarak ke tempat kerja. Kedekatan jarak dari rumah menuju tempat kerja menunjukkan adanya kemudahan dan efisiensi dalam kegiatan bekerja masyarakat. Mayoritas masyarakat, yakni sebanyak 53%, memilih tinggal pada perumahan yang memiliki jarak 10-20 km dari tempat kerja. Hal tersebut menunjukkan banyak

masyarakat yang bekerja di pinggiran Kota Semarang khususnya bagian selatan, bukan di pusat Kota Semarang. Hal ini menunjukkan bahwa batas toleransi/kemampuan mayoritas masyarakat untuk pergi ke tempat kerja adalah dengan menempuh jarak sejauh 10-20 km dari lokasi tempat tinggal.

4.1.3 Faktor Sarana dan Prasarana

Faktor ini dilihat dari ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana penunjang permukiman dengan jarak yang dapat dijangkau dan kondisi seluruh sarana dan prasarana penunjang permukiman yang layak. Faktor ketersediaan dan kondisi sarana prasarana mengacu pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. SNI ini berfungsi sebagai acuan dan panduan untuk pelaksanaan pembangunan perumahan permukiman termasuk standar dari berbagai aspek termasuk perencanaan sarana lingkungan, prasarana, dan utilitas di perumahan. Terdapat beberapa faktor sarana dan prasarana, diantaranya sarana pemerintahan, sarana pendidikan dan pembelajaran, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana ruang terbuka, jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan air limbah, jaringan persampahan, jaringan listrik, dan jaringan telepon.

Sarana pemerintahan memberikan kemudahan akses layanan publik, seperti kantor kelurahan, kantor kecamatan, dan kantor administrasi lainnya. Mayoritas masyarakat, yaitu sebesar 75%, memilih tinggal di perumahan yang berjarak 500 meter hingga 2,5 km dari sarana pemerintahan, sesuai dengan SNI 03-1733-2004. Pada aspek sarana pendidikan dan pembelajaran, 62% masyarakat memilih tinggal di perumahan dengan jarak 1–3 km dari fasilitas pendidikan, dimana setiap kelurahan memiliki TK dan SD, sedangkan fasilitas SMP dan SMA hanya tersedia di beberapa kelurahan.

Sarana kesehatan, seperti Puskesmas dan Rumah Sakit juga menjadi pertimbangan penting. Berdasarkan SNI 03-1733-2004, jarak maksimal menuju fasilitas kesehatan adalah 4 km dan sebanyak 57% masyarakat memilih lokasi hunian dengan jarak 1,5–4 km dari sarana kesehatan. Sarana peribadatan yang berfungsi memenuhi kebutuhan rohani masyarakat idealnya berada pada jarak maksimal 1 km, dimana 42% masyarakat memilih jarak 500 m hingga 1 km dan 30% memilih jarak kurang dari 100 m. Sementara itu, sarana ruang terbuka, seperti taman atau lapangan olahraga seharusnya berjarak maksimal 1 km, namun 64% masyarakat tinggal di perumahan dengan jarak lebih dari 1 km dari fasilitas tersebut dan umumnya tidak mempermasalahkannya.

Prasarana dasar juga menjadi penentu kualitas lingkungan perumahan. Jaringan jalan menjadi peran penting dalam mobilitas dengan standar lebar jalan lingkungan lebih dari 6,5 m menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pedoman Perencanaan, Penyediaan, dan Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan. Meski demikian, 75% masyarakat tinggal di perumahan dengan jalan dalam kondisi baik, tetapi memiliki lebar kurang dari standar. Jaringan drainase yang berfungsi optimal dalam mengalirkan air hujan dipilih oleh 91% masyarakat, sedangkan jaringan air bersih yang mengalir lancar dan berkualitas baik digunakan oleh 92% masyarakat baik yang bersumber dari PDAM, maupun sumur bersama.

Selain itu, jaringan air limbah juga menjadi faktor penunjang, dimana 97% masyarakat memiliki fasilitas MCK dan tangki septik pribadi sesuai standar Keputusan Menteri Permukiman Nomor 534 Tahun 2001. Pengelolaan sampah juga mengikuti SNI, dengan 78% masyarakat tinggal di perumahan yang memiliki tempat sampah *on-site* dan pengangkutan dilakukan tiga kali seminggu. Jaringan listrik menjadi kebutuhan utama, dengan 98% masyarakat tinggal di perumahan yang terhubung ke PLN dan mencukupi kebutuhan sehari-hari. Terakhir adalah jaringan telepon khususnya sinyal internet yang stabil akan menjadi penunjang komunikasi dimana 98% masyarakat menyatakan fasilitas ini tersedia dan berfungsi dengan baik.

4.1.4 Faktor Fisik Lingkungan

Faktor fisik lingkungan dijabarkan menjadi kondisi topografi tanah yang melihat kemiringan tanah lokasi perumahan, tingkat kerawanan bencana yang melihat frekuensi terjadinya bencana di lokasi perumahan, dan estetika di lingkungan perumahan. Topografi tanah atau kemiringan tanah menunjukkan kondisi fisik lingkungan di perumahan yang memengaruhi bangunan rumah. Topografi terbaik untuk permukiman adalah topografi datar. Mayoritas masyarakat sebanyak 79% memilih tinggal pada perumahan dengan topografi tanah datar sehingga dapat memberikan rasa aman karena fisik lingkungan perumahan yang stabil.

Tingkat kerawanan bencana diukur dengan frekuensi terjadinya bencana di lokasi perumahan baik bencana alam maupun nonalam. Mayoritas masyarakat sebanyak 88% masyarakat memilih tinggal pada perumahan dengan frekuensi terjadinya bencana adalah kurang dari lima kali dalam setahun atau frekuensi terjadi bencana yang rendah. Dari data

BPBD Kabupaten Semarang, diketahui bahwa bencana yang paling sering terjadi pada Kecamatan Ungaran Barat adalah tanah longsor, sedangkan bencana yang paling sering terjadi pada Kecamatan Ungaran Timur adalah kebakaran lahan dan kekeringan. Perumahan yang dibangun di lokasi penelitian merupakan lokasi dengan tingkat kerawanan bencana yang rendah (ditunjukkan dari data primer) sehingga masyarakat yang tinggal merasa bahwa kondisi fisik lingkungan perumahan yang aman dari bencana.

Terakhir, salah satu faktor fisik lingkungan bagi masyarakat untuk memilih tinggal di wilayah *peri-urban* adalah estetika. Estetika dari perumahan yang dimaksud dalam penelitian ini adanya keindahan dari *view* yang disuguhkan di lokasi perumahan. Sebanyak 31% masyarakat memilih tinggal pada perumahan yang tidak memiliki pemandangan baik alam maupun nonalam di lingkungan perumahan. Hanya terdapat 26% masyarakat yang memilih tinggal pada perumahan dengan pemandangan alam yang terlihat langsung dari rumah. Terdapat 14% masyarakat memilih tinggal pada perumahan dengan pemandangan nonalam, seperti taman, pemandangan lampu malam (*city light*), dan sebagainya. Sejumlah 29% masyarakat lainnya memilih tinggal pada perumahan dengan pemandangan yang tidak terlihat langsung dari rumah atau pemandangan terlihat di lingkungan perumahan. Dapat diketahui bahwa tidak ada perbedaan mencolok dari preferensi masyarakat terkait kondisi estetika di lingkungan perumahan karena masyarakat memiliki preferensi yang berbeda terkait estetika lingkungan perumahan yang dipilih untuk tinggal.

4.1.5 Faktor Kualitas Lingkungan

Faktor kualitas lingkungan dinilai berdasarkan tingkat kenyamanan lingkungan perumahan yang dinilai dari tingkat kebisingan suara dan polusi debu di lingkungan perumahan dan tingkat keamanan. Kenyamanan lingkungan dapat dilihat dari tingkat kebisingan dan polusi di lingkungan perumahan. Kebisingan merupakan suara yang dapat mengganggu pendengaran sehingga kenyamanan masyarakat dapat terganggu. Sebanyak 88% masyarakat memilih tinggal pada perumahan yang tidak terjadi kebisingan di lingkungan perumahan. Kebisingan di perumahan dapat terjadi karena aktivitas lalu lintas khususnya pada masyarakat yang tinggal pada perumahan yang dekat dengan jalan tol Ungaran ataupun dekat jalan dengan fungsi jalan yang lebih tinggi. Dalam penelitian ini, polusi yang dimaksud adalah polusi udara dengan zat berbahaya yang dimaksud adalah debu. Adanya polusi udara yang berlebihan akan memengaruhi kenyamanan masyarakat. Sebanyak 92% masyarakat memilih tinggal pada perumahan yang tidak terdapat polusi (debu). Polusi terjadi karena adanya kegiatan lalu lintas yang lebih padat pada jam sibuk sehingga menimbulkan adanya polusi debu dari kendaraan yang melakukan mobilitas.

Selain kenyamanan, faktor kualitas lingkungan perumahan lainnya adalah dari tingkat keamanan yang dilihat dari frekuensi tindakan kriminal yang terjadi di lingkungan perumahan. Mayoritas masyarakat, yakni 91% masyarakat memilih tinggal pada perumahan dengan tindak kriminal kurang dari 10 kali dalam setahun. Hal ini menunjukkan adanya tindak kriminal yang rendah pada lingkungan perumahan di kawasan penelitian. Beberapa perumahan juga memiliki satpam perumahan yang bertugas mengawasi dan menetapkan adanya aturan wajib lapor kepada tamu yang ingin masuk ke dalam kompleks perumahan.

4.1.6 Faktor Daya Tarik Kepemilikan

Faktor daya tarik kepemilikan terdiri dari tiga faktor, yakni legalitas pendirian rumah, pemasaran perumahan, dan harga rumah. Legalitas hukum dalam mendirikan rumah di lokasi perumahan dibuktikan minimal adanya sertifikat tanah, hak guna bangunan, izin pelaksanaan, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Asteriani, 2011). Adanya legalitas pendirian rumah yang jelas menunjukkan bahwa pemilik rumah memiliki kewenangan. Kejelasan legalitas hukum dalam mendirikan rumah penting untuk menghindari adanya masalah hukum terkait rumah. Mayoritas masyarakat sebanyak 87% memilih tinggal pada perumahan yang sudah mendapatkan kejelasan legalitas rumah baik saat sebelum/sesudah pembelian rumah.

Selanjutnya, pemasaran perumahan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat dalam memilih lokasi untuk tinggal. Pemasaran perumahan yang paling umum dilakukan adalah dengan memasang *banner* promosi di sepanjang jalan yang sering dilalui masyarakat. Sebanyak 77% masyarakat memilih tinggal pada perumahan yang saat ini ditinggali dengan mendapatkan sebagian informasi pemasaran tanpa harus ke lokasi perumahan langsung (melalui *website*) dan sebagian lainnya didapatkan dengan datang langsung ke lokasi perumahan.

Terakhir, harga rumah menjadi salah satu daya tarik dalam memilih rumah untuk menjadi tempat tinggal. Semakin murah harga rumah, maka semakin tinggi daya tarik masyarakat untuk membeli rumah tersebut. Harga rumah di wilayah *peri-urban* memiliki harga yang lebih murah jika dibandingkan dengan harga rumah di kota. Sebanyak 49% masyarakat

memilih tinggal pada rumah dengan harga Rp150.500.000,00-Rp451.500.000,00. Sebanyak 50% masyarakat lainnya memilih tinggal pada rumah dengan harga Rp451.500.000,00-Rp2.257.500.000,00. Dapat diketahui bahwa masyarakat di lokasi penelitian memilih untuk membeli rumah dengan kisaran harga Rp150.500.000,00-Rp2.257.500.000,00 sesuai dengan tipe rumah dan daya beli masyarakat.

4.3 ANALISIS FAKTOR YANG MEMENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN PERI-URBAN BAGIAN SELATAN KOTA SEMARANG

Berdasarkan hasil data yang diperoleh, penelitian dilanjutkan dengan analisis menggunakan analisis faktor untuk menentukan faktor-faktor apa yang memengaruhi pemilihan lokasi permukiman *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang. Dari hasil uji seluruh matriks korelasi, uji korelasi parsial, dan uji komunalitas, didapatkan bahwa terdapat enam variabel tereliminasi, yakni tingkat pendidikan, tingkat pendapatan masyarakat, kedekatan jarak ke tempat kerja, topografi tanah, estetika, dan pemasaran perumahan sehingga tersisa delapan variabel. Terhadap delapan variabel tersisa, dilakukan uji komunalitas. Berikut merupakan hasil nilai komunalitas delapan variabel.

Tabel 2. Nilai Komunalitas Variabel

<i>Communalities</i>		
Variabel	Extraction	Keterangan
Kemudahan Mengakses Transportasi	0,646	Lulus Uji
Jarak Menuju Pusat Kota	0,688	Lulus Uji
Ketersediaan dan Kondisi Sarana Prasarana	0,732	Lulus Uji
Tingkat kerawanan Bencana	0,759	Lulus Uji
Kenyamanan Lingkungan	0,677	Lulus Uji
Tingkat Keamanan	0,680	Lulus Uji
Legalitas Pendirian Rumah	0,663	Lulus Uji
Harga Rumah	0,758	Lulus Uji

Dari Tabel 2, dapat dilihat bahwa hasil analisis delapan variabel memiliki nilai komunalitas >0,5, yakni variabel yang berarti delapan variabel tersebut lulus uji komunalitas sehingga delapan variabel ini dapat dianalisis ke tahap analisis faktor selanjutnya analisis faktor. Selanjutnya dapat dilihat jumlah faktor yang terbentuk dengan melihat nilai eigen dalam *variance explained*. Terdapat empat faktor yang memiliki nilai eigen ≥ 1 sehingga terbentuk empat kelompok faktor baru dari delapan variabel. Nilai *eigen* dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Variance Explained Variabel

Component	<i>Total Variance Explained</i>								
	<i>Initial Eigenvalues</i>			<i>Extraction Sums of Squared Loadings</i>			<i>Rotation Sums of Squared Loadings</i>		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	1.943	24,283	24,283	1.943	24,283	24,283	1.697	21,207	21,207
2	1.432	17,901	42,184	1.432	17,901	42,184	1.489	18,615	39,821
3	1.195	14,943	57,127	1.195	14,943	57,127	1.352	16,901	56,723
4	1.033	12,910	70,037	1.033	12,910	70,037	1.065	13,315	70,037
5	738	9,228	79,266						
6	684	8,553	87,819						
7	504	6,295	94,114						
8	471	5,886	100,000						

Keempat kelompok faktor melakukan rotasi faktor untuk menentukan variabel-variabel masuk ke dalam faktor yang telah dibentuk dengan melihat nilai *loading factor* terbesar. Keempat kelompok faktor ini kemudian diberi nama yang mampu memberikan gambaran terhadap variabel-variabel pembentuk dalam kelompok faktor. Penamaan faktor dan variabel-variabel dari pembentuk faktor dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Kelompok Faktor dan Variabel Pembentuk

No	Nama Faktor	Variabel	Nilai Loading Factor
1.	Aksesibilitas dan Sarana Prasarana	Kemudahan Mengakses Transportasi	0,791
		Jarak Menuju Pusat Kota	0,783
		Ketersediaan dan Kondisi Sarana Prasarana	0,538
		Tingkat kerawanan Bencana	0,870
2.	Kenyamanan Lingkungan	Kenyamanan Lingkungan	0,789
		Tingkat Keamanan	0,809
3.	Keamanan dan Legalitas Rumah	Legalitas Pendirian Rumah	0,795
		Harga Beli Rumah	0,791

4.4 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN *PERI-URBAN* BAGIAN SELATAN KOTA SEMARANG

Dari Tabel 4, dapat diketahui kelompok faktor pertama terdiri dari tiga faktor, yakni faktor kemudahan mengakses transportasi, jarak menuju pusat kota, dan ketersediaan dan kondisi sarana prasarana. Penelitian yang dilakukan Anindita *et al.* (2021) menyebutkan bahwa faktor prioritas yang memengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* adalah adanya kemudahan aksesibilitas dengan tersedianya moda transportasi, seperti tersedianya angkutan umum dan halte. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian bahwa kemudahan mengakses transportasi umum menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang. Transportasi umum menjadi salah satu moda transportasi yang digunakan masyarakat untuk melakukan pergerakan dari satu tempat ke tempat lainnya (Gunawan *et al.*, 2019). Selain itu, transportasi umum juga menjadi bagian dari sistem transportasi yang memegang peranan penting dalam mendukung mobilitas masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Transportasi umum yang ada pada Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur, berupa angkutan kota, Bus Trans Jateng, serta terdapat Bus Rapid Transit (BRT) Trans Semarang yang menunjukkan bahwa masyarakat memiliki kemudahan dalam mengakses transportasi umum untuk melakukan kegiatan sehari-hari, khususnya untuk aktivitas yang mengharuskan masyarakat menuju pusat Kota Semarang.

Faktor pembentuk kelompok faktor pertama selanjutnya adalah faktor jarak menuju pusat kota dari lokasi perumahan. Hal ini sejalan dengan teori Anindita *et al.* (2021) yang menyebutkan bahwa faktor prioritas yang berpengaruh menurut masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* adalah adanya kemudahan aksesibilitas dari wilayah *peri-urban* menuju pusat. Wilayah *peri-urban* harus terhubung dengan pusat kota karena aktivitas masyarakat yang masih terhubung sehingga perlu adanya aksesibilitas yang baik untuk menjangkaunya. Pusat kota merupakan pusat dari seluruh kegiatan masyarakat baik sekaligus tempat mengakses berbagai pelayanan kehidupan sehari-hari, seperti fasilitas pendidikan, pelayanan umum, kesehatan, perbelanjaan, olahraga, ruang terbuka hijau, dan lain-lain (Razuli *et al.*, 2020). Pada kondisi eksisting, pusat Kota Semarang memiliki fungsi sebagai tempat pemenuhan layanan publik/umum salah satunya untuk pendidikan pada tingkatan yang lebih tinggi: sekolah menengah atas dan perguruan tinggi; pelayanan jasa yang lebih lengkap; pelayanan kesehatan yang lebih mumpuni, seperti adanya rumah sakit RSUP Dr. Kariadi; pelayanan angkutan, yakni stasiun kereta api, bandara, serta Pelabuhan; dan rekreasi, seperti pusat perbelanjaan/*mall* dan sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa jarak menuju pusat kota menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang.

Faktor pembentuk kelompok faktor pertama selanjutnya adalah faktor ketersediaan dan kondisi dari sarana serta prasarana penunjang. Dari penelitian yang dilakukan oleh Serlin & Umilia (2013), diketahui faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian *peri-urban* adalah kondisi sarana dan prasarana lebih spesifik pada ketersediaan prasarana air bersih, ketersediaan fasilitas peribadatan, dan ketersediaan jaringan listrik. Saputra (2018) menyebutkan faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi tempat tinggal di daerah pinggiran atau *peri-urban* adalah ketersediaan sarana, khususnya pada ketersediaan sarana perbelanjaan, sarana pendidikan, dan sarana kesehatan. Adanya ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana perumahan *peri-urban* memiliki tujuan untuk dapat mendukung berlangsungnya kehidupan bermasyarakat antar keluarga atau masyarakat perumahan dan juga adanya pergerakan masyarakat, barang, dan jasa baik di dalam maupun di luar lingkungan perumahan (Putra & Rahayu, 2015). Semua sarana dan prasarana perumahan menjadi satu kesatuan penting dan memiliki fungsi serta perannya masing-masing. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menjadi salah satu faktor yang

memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang adalah ketersediaan dan kondisi dari sarana prasarana penunjang perumahan.

Kelompok faktor kedua terdiri dari dua faktor, yakni faktor tingkat kerawanan bencana dan kenyamanan lingkungan. Faktor pembentuk pertama dari kelompok faktor kedua adalah faktor tingkat kerawanan bencana yang dilihat berdasarkan dari frekuensi terjadinya bencana di lokasi perumahan. Luthfi & Yuliasuti (2017) menyatakan bahwa salah satu faktor *aspasial* pemilihan lokasi hunian adalah faktor keamanan dari bencana. Dalam penelitian lain yang dilakukan oleh Saputra (2018), disebutkan bahwa faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi tempat tinggal di daerah pinggiran atau *peri-urban* adalah lokasi yang bebas bencana khususnya pada bencana longsor dan banjir. Faktor tingkat kerawanan bencana menjadi salah satu faktor yang memengaruhi masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* karena salah satu fungsi utama perumahan adalah sebagai tempat tinggal yang harus dapat menyediakan lingkungan yang aman dari bencana alam (Nugraha *et al.*, 2014).

Faktor pembentuk kedua dari kelompok faktor kedua adalah faktor kenyamanan lingkungan perumahan. Fadila *et al.* (2017) menjelaskan bahwa salah satu faktor yang memengaruhi preferensi bermukim masyarakat di perumahan formal adalah faktor kenyamanan. Penelitian yang dilakukan oleh Anindita *et al.* (2021) menyebutkan bahwa faktor prioritas yang berpengaruh menurut masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* adalah kenyamanan lingkungan. Kenyamanan lingkungan perumahan tempat tinggal merupakan tuntutan dasar masyarakat yang harus dipenuhi oleh *developer* perumahan karena kenyamanan merupakan salah satu komponen yang menunjukkan langsung tingkatan kualitas hidup masyarakat di suatu perumahan (Silondae, 2010). Hasil penelitian menunjukkan bahwa menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang adalah kenyamanan lingkungan. Adanya kenyamanan lingkungan perumahan menjadi keinginan dari masyarakat yang tinggal di perumahan *peri-urban* mengingat hal ini tidak didapatkan di kawasan kota.

Kelompok faktor ketiga terdiri dari dua faktor, yakni faktor tingkat keamanan dan faktor legalitas pendirian rumah. Faktor pembentuk pertama dari kelompok faktor ketiga adalah faktor tingkat keamanan yang dilihat dari frekuensi tindakan kejahatan yang terjadi. Lollyanti *et al.* (2017) menyebutkan salah satu faktor penentu lokasi pembangunan perumahan, yakni rasa aman yang optimal di lingkungan perumahan. Penelitian yang dilakukan oleh Putra & Rahayu (2015) menyatakan bahwa kualitas lingkungan perumahan menjadi faktor yang memengaruhi keputusan penghuni untuk membeli dan tinggal di suatu perumahan salah satunya dilihat dari kualitas sistem keamanan lingkungan perumahan. Dalam teori hierarki kebutuhan manusia yang diungkapkan oleh Maslow (1954). Putri *et al.* (2018) menyebutkan bahwa salah satu kebutuhan manusia adalah kebutuhan akan keamanan (*safety or security needs*) yang diartikan sebagai tempat berlindung penghuni dari gangguan baik dari manusia dan juga lingkungan yang tidak diinginkan. Hal ini diharapkan rumah dapat memberikan rasa aman yang optimal karena rumah merupakan penunjang rasa aman (*security*) yang menjamin keadaan keluarga di masa depan sehingga perlu adanya jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati (Kalesaran *et al.*, 2013). Dari penjelasan sebelumnya, dapat diartikan bahwa faktor tingkat keamanan menjadi salah satu faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan *peri-urban*.

Faktor pembentuk kedua dari kelompok faktor ketiga adalah faktor legalitas hukum dalam mendirikan rumah di lokasi penelitian. Legalitas hukum dalam mendirikan rumah di lokasi perumahan dibuktikan minimal adanya sertifikat tanah, hak guna bangunan, izin pelaksanaan, dan IMB. Penelitian yang dilakukan oleh Anindita *et al.* (2021) menjelaskan bahwa salah satu faktor prioritas yang berpengaruh menurut masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* adalah adanya kebijakan dan hukum pendirian perumahan. Selain itu, legalitas pendirian rumah juga berguna untuk menjamin adanya kepastian hukum yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Faktor legalitas pendirian rumah menjadi faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang untuk menghindari adanya masalah hukum dari lokasi perumahan.

Kelompok faktor keempat atau terakhir terdiri dari faktor harga rumah yang meliputi harga dari biaya pembelian lahan dan rumah. Faktor penentu lokasi pembangunan perumahan, yakni faktor terkait harga atau biaya pembelian lahan dan rumah di perumahan (Lollyanti *et al.*, 2017). Penelitian yang dilakukan oleh Putra & Rahayu (2015) menyatakan bahwa faktor prioritas dari pemilihan lokasi perumahan adalah harga dan kualitas lingkungan, sedangkan jarak dengan lokasi aktivitas sehari-hari penghuni perumahan tidak menjadi prioritas penghuni dalam memilih perumahan. Saputra (2018) menjelaskan bahwa faktor-faktor yang dapat memengaruhi masyarakat dalam menentukan lokasi tempat tinggal di daerah pinggiran atau *peri-urban* adalah harga lahan yang masih terjangkau dengan kondisi dan kualitas lingkungan masih terjaga dengan baik dan asri. Harga rumah sangat bergantung dari penawaran fasilitas-fasilitas yang didapatkan oleh masyarakat. Sebagai contoh, rumah yang berada di sepanjang jalan utama harga sewanya menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan

harga rumah yang tidak berada di jalan utama (H. Putri & Jamal, 2014). Masyarakat menyatakan bahwa faktor harga rumah menjadi faktor yang paling memengaruhi penghuni perumahan dalam memilih tempat tinggal. Hal ini menunjukkan bahwa perlu adanya penyesuaian antara keinginan konsumen dengan daya beli yang dimiliki (Putra & Rahayu, 2015). Faktor harga menjadi penting dalam memilih lokasi perumahan di bagian *peri-urban* mengingat masih adanya lahan yang luas serta harga yang lebih murah jika dibandingkan dengan harga tanah di daerah *urban*/perkotaan (Wantri *et al.*, 2016).

5. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dari pengolahan data dan analisis yang dilakukan, didapatkan hasil dari bahwa 6 dari 14 faktor tereliminasi dari analisis. Enam variabel yang tereliminasi dianggap tidak menjadi faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang, yakni faktor tingkat pendidikan, tingkat pendapatan masyarakat, kedekatan jarak ke tempat kerja, topografi tanah, estetika, dan pemasaran perumahan. Dari hasil analisis, didapatkan faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan *peri-urban* bagian selatan Kota Semarang terdiri dari 4 kelompok faktor dengan 8 faktor. Kelompok faktor pertama adalah jarak menuju pusat kota dan sarana prasarana yang terdiri dari faktor kemudahan mengakses transportasi, jarak menuju pusat kota, dan ketersediaan dan kondisi sarana dan prasarana penunjang. Kelompok faktor kedua adalah kenyamanan lingkungan yang terdiri dari faktor tingkat kerawanan bencana dan kenyamanan lingkungan. Kelompok faktor ketiga adalah keamanan, legalitas rumah yang terdiri dari faktor tingkat keamanan, dan legalitas pendirian rumah. Kelompok faktor keempat atau terakhir adalah harga beli rumah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Pemerintah Kecamatan Ungaran Barat, Pemerintah Kecamatan Ungaran Timur, dan juga masyarakat di Kecamatan Ungaran Barat dan Kecamatan Ungaran Timur yang telah memberikan izin dan bersedia membantu memberikan informasi dalam penelitian ini sehingga penelitian dapat diselesaikan dengan baik dan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Adeliana, V., Novandaya, Z., & Azmi, H. N. (2023). Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan di Pinggiran Kota (Studi Kasus: Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal). *JAMBURA GEO EDUCATION*, 4(1), 92–102. <https://doi.org/10.34312/jgej.v4i1.18881>
- Adianasta, A. L. V., Kautsary, J., & Karmilah, M. (2020). Perkembangan Perumahan di Sekitar Pintu Tol Ungaran. *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA (KIMU)* 3, 1–20.
- Aji, T. W. P., Amarrohman, F. J., & Sudarsono, B. (2020). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Ungaran Timur dan Ungaran Barat Pasca Pembangunan Jalan Tol Semarang–Solo. *Geodesi Undip*, 9(1), 115–125.
- Anindita, N., Astuti, W., & Hardiana, A. (2021). Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat Urban Fringe Kota Surakarta. *Desa-Kota*, 3(1), 61–76. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v3i1.31490.61-76>
- Asteriani, F. (2011). Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru dalam Menentukan Lokasi Perumahan. *Ekonomi Pembangunan*, 12(1), 77–91. <https://doi.org/10.23917/jep.v12i1.207>
- Dewi, I. K., & Idajati, H. (2019). Identifikasi Faktor Internal dan Faktor Eksternal Permukiman Kumuh di Kawasan Peri Urban (Studi Kasus: Sidoarjo Peri Urban Surabaya). *Teknik ITS*, 8(2), 162–168.
- Fadilla, F., Yudhana, G., & Rini, E. F. (2017). Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Penghuni Perumahan Formal Kota Surakarta Studi Kasus Kelurahan Mojosongo. *Arsitektura: Jurnal Ilmiah Arsitektur Dan Lingkungan Binaan*, 15(1), 50–58. <https://doi.org/10.20961/arst.v15i1.11390>
- Fahyudi, D. I., Christiawan, P. I., & Sarmita, I. M. (2020). Perkembangan Luas Permukiman dan Penggunaan Lahan pada Daerah Peri-Urban Kota Singaraja Tahun 2010, 2015, dan 2020. *Pendidikan Geografi Undiksha*, 8(3), 140–147.
- Gunawan, A. R., Rachmawati, I., & Meigawati, D. (2019). Peran Dinas Perhubungan dalam Tata Kelola Angkutan Umum Perkotaan di Kota Sukabumi. *DECISION: Jurnal Administrasi Publik*, 1(2), 102–108. <https://doi.org/10.23969/decision.v1i2.1748>
- Hardari, P. (2011). Transformasi Wilayah Peri Urban: Kasus di Kabupaten Semarang. *Jurnal Geografi: Media Informasi Pengembangan Dan Profesi Kegeografian*, 8(2), 108–117.
- Kalesaran, R. C., Mandagi, R. J., & Waney, E. Y. (2013). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3).
- Kurnianingsih, N. A., Pratami, M., & Putri, M. B. (2021). Karakteristik Pertumbuhan Penduduk Perdesaan pada Perkembangan Wilayah Peri-urban di Perbatasan Kota Surakarta. *Journal of Science and Applicative Technology June Chapter*, 5(1), 138–147. <https://doi.org/10.35472/jsat.v5i1.420>
- Kurniawan, B., Wiharna, O., & Permana, T. (2018). Studi Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Hasil Belajar pada Mata Pelajaran Teknik Listrik Dasar Otomotif. *Journal of Mechanical Engineering Education*, 4(2), 156. <https://doi.org/10.17509/jmee.v4i2.9627>
- Lewis, A. M., Khotima, H., Syarnubi, S., & Ibrahim, D. (2024). Problematika Filsafat Ilmu. *Pendas: Jurnal Ilmiah Pendidikan Dasar*, 9(1), 1675–1695.

- Lollyanti, V., Normelani, E., & Adyatma, S. (2017). Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)*, 4(1), 19–26.
- Luthfi, A., & Yuliasuti, N. (2017). Pengaruh Faktor Spasial dan A-Spasial Terhadap Preferensi Masyarakat Kampung Tambak Lorok Tinggal di Rumah Susun. *Teknik PWK*, 6(4), 232–241.
- Maruwi, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan : Metode Penelitian Kualitatif , Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 2896–2910.
- Maslow, A. H. (1954). *Motivation and Personality*. New York, Harper.
- Nabhillah, A. A. H., & Jamal, A. (2017). Analisis Dampak Urbanisasi Terhadap *Urban Density Gradient* Studi Kasus: Kota Kota di Pulau Sumatera. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM)*, 2(3), 357–366.
- Nasution, A. M. (2019). Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan. *Journal of Architecture and Urbanism Research*, 3(1), 27–46.
- Nugraha, Y. K., Nugraha, A. L., & Wijaya, A. P. (2014). Pemanfaatan SIG untuk Menentukan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman. *Jurnal Geodesi Undip*, 3(4), 50–59.
- Pratono, M., & Sembiring, R. D. (2022a). Studi Fenomena Urban Fringe dan Pengaruhnya terhadap Pola Ruang Kota Medan (Wilayah Studi Kecamatan Medan Tembung). *Ruang Luar dan Dalam FTSP*, 3(1), 52–60.
- Pratono, M., & Sembiring, R. D. (2022b). Studi Fenomena Urban Fringe dan Pengaruhnya Terhadap Pola Ruang Kota Medan (Wilayah Studi Kecamatan Tembung). *Jurnal Ruang Luar dan Dalam FTSP*, 03(01).
- Putra, B. Z., & Rahayu, S. (2015). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan dan Tipe Rumah di Perumahan Bukit Emerald. *Teknik PWK*, 4(4), 681–691.
- Putri, A. A., Fosterharoldas, D., & Roychansyah, S. (2018). Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Swasta di Kota Padang. *Jurnal Tata Kota Dan Daerah*, 10(2), 57–66. <https://doi.org/10.21776/ub.takoda.2018.010.02.1>
- Putri, H., & Jamal, A. (2014). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik Indonesia*, 1(2), 55–62.
- Razuli, M., Sugiarto, S., & Saidi, T. (2020). Faktor-Faktor Keputusan Penduduk Masuk dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil Dan Perencanaan*, 3(1), 10–19. <https://doi.org/10.24815/jarsp.v3i1.16450>
- Rudiarto, I., Handayani, W., Pigawati, B., & Pangji. (2013). Zona Peri-Urban Semarang Metropolitan: Perkembangan dan Tipologi Sosial Ekonomi. *TATA LOKA*, 15(2), 116–128.
- Saputra, C. A. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Studi Kasus: Perumahan Griya Paniki Indah. *Jurnal Spasial*, 5(2), 2010–2019.
- Septanaya, I. D. M. F., & Ariastita, P. G. (2012). Model Perkembangan Perumahan di Wilayah Peri Urban Kota Surabaya-Sidoarjo. *Jurnal Teknik ITS*, 1(Sept), C27–C32.
- Serlin, M. A., & Umilia, E. (2013). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo. *JURNAL TEKNIK POMITS*, 2(2), 143–148.
- Silondae, I. U. (2010). *Kondisi Lingkungan Perumahan dalam Konteks Kenyamanan Hidup (Studi Kasus: Perumahan Kendari Permai Kota Kendari)*. Universitas Diponegoro.
- Suntajaya, I. G. K. (2014). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Urbanisasi di Provinsi Bali. *PIRAMIDA*, 10(2), 61–70.
- Wantri, U., Alviawati, E., & Arisanty, D. (2016). Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Martapura Kota Kabupaten Banjar. *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)*, 3(3), 36–45.