

Faktor prioritas pemilihan lokasi perumahan berdasarkan preferensi penghuni pada kawasan peri urban di Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar

Priority factors influencing housing locations based on residents preferences in peri urban Jaten, Karanganyar Regency

Melinda Setyoningrum^{1*}, Chrisna Trie Hadi Permana^{1,2}, dan Hakimatul Mukaromah^{1,3}

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

²Pusat Penelitian Lingkungan Hidup, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

³Pusat Informasi Pembangunan Wilayah, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

*Email korespondensi: melindasetyoningrum@student.uns.ac.id

Abstrak. Urbanisasi yang pesat di wilayah perkotaan mendorong peningkatan kebutuhan ruang permukiman dan mempercepat perkembangan perumahan di kawasan peri urban. Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, merupakan wilayah peri urban Kota Surakarta yang mengalami perkembangan perumahan signifikan sejak tahun 1990, disertai perubahan penggunaan lahan dan peningkatan kepadatan penduduk. Kondisi ini menuntut pemahaman terhadap preferensi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan sebagai dasar perencanaan pembangunan wilayah yang berkelanjutan. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor prioritas yang memengaruhi keputusan masyarakat dalam pemilihan lokasi perumahan di kawasan peri urban Kecamatan Jaten. Penelitian menggunakan pendekatan deduktif dengan metode kuantitatif, didukung oleh analisis faktor. Data diperoleh melalui survei terhadap masyarakat penghuni perumahan, dengan variabel awal meliputi aksesibilitas, lingkungan, daya tarik kepemilikan, sarana, dan prasarana. Analisis faktor dilakukan menggunakan perangkat lunak SPSS untuk menghasilkan komponen faktor

baru berdasarkan nilai *loading factor*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor dominan dalam pemilihan lokasi perumahan peri urban adalah kemudahan menjangkau pusat kota, kondisi lingkungan yang bebas dari bencana alam, kepastian hak milik, ketersediaan sarana perdagangan, serta kualitas jaringan drainase dan persampahan. Temuan ini menegaskan pentingnya integrasi aspek aksesibilitas, keamanan wilayah, dan infrastruktur dasar dalam perencanaan pembangunan perumahan di kawasan peri urban.

Kata Kunci: Penentuan Lokasi; Peri Urban; Perumahan; Preferensi Penghuni

Abstract. Rapid urbanization in urban areas has increased housing demand and accelerated residential development in peri-urban regions. Jaten Sub-district, Karanganyar Regency, has functioned as a peri-urban area of Surakarta City since 1990 and has experienced significant housing growth, land-use change, and rising population density. This condition requires an understanding of community preferences in housing location selection to support sustainable regional development. This study aims to identify priority factors influencing community decision-making in selecting housing locations in the peri-urban area of Jaten Sub-district. A deductive quantitative approach was employed, supported by factor analysis. Data were collected through surveys of housing residents, with initial variables including accessibility, environment, ownership attractiveness, facilities, and infrastructure. Factor analysis was conducted using SPSS to generate new factor components based on loading values. The results indicate that the most influential factors in peri-urban housing location selection are ease of access to the city center, disaster-free environmental conditions, certainty of land ownership, availability of commercial facilities, and the quality of drainage and solid waste networks. These findings emphasize the importance of integrating accessibility, regional safety, and basic infrastructure in peri-urban housing development planning.

Keywords: Housing; Location Determination; Peri Urban; Residents' Preference

1. Pendahuluan

Urbanisasi merupakan fenomena yang diakibatkan adanya konsentrasi penduduk dan aktivitasnya pada suatu wilayah tertentu sehingga kepadatan kawasan tersebut lebih tinggi daripada kawasan lain di sekitarnya [1]. Berdasarkan data dari BPS Indonesia Tahun 2020 persentase penduduk daerah perkotaan mencapai 56,7% dengan peningkatan sebesar 7% di 10 tahun terakhir. Salah satu faktor penarik penduduk datang ke perkotaan adalah adanya lapangan pekerjaan yang lebih baik dan fasilitas yang memadai [2]. Dinamika penduduk perkotaan memberikan dampak bagi berbagai aspek kehidupan, salah satunya ruang yang dimana kota memiliki keterbatasan ruang sehingga tidak lagi menampung penduduk didalamnya [3]. Akibatnya terjadi perkembangan ruang di kawasan pinggiran kota yang dikenal sebagai wilayah peri urban [4].

Kota Surakarta merupakan salah satu kota metropolitan [1]. Terdapat lonjakan pertumbuhan penduduk tertinggi di Surakarta pada tahun 1980-1990 sebesar 0,74 [5]. Tingginya pertumbuhan ini mengakibatkan keterbatasan ruang. Wilayah peri urban menjadi jawaban untuk penyediaan ruang kebutuhan bermukim penduduk Kota Surakarta. Perambatan wilayah peri urban didukung adanya jaringan jalan arteri dan lokal yang menghubungkan wilayah peri urban ke kawasan pusat Kota Surakarta [5]. Salah satu wilayah peri urban dari Kota Surakarta, adalah Kecamatan Jaten [5].

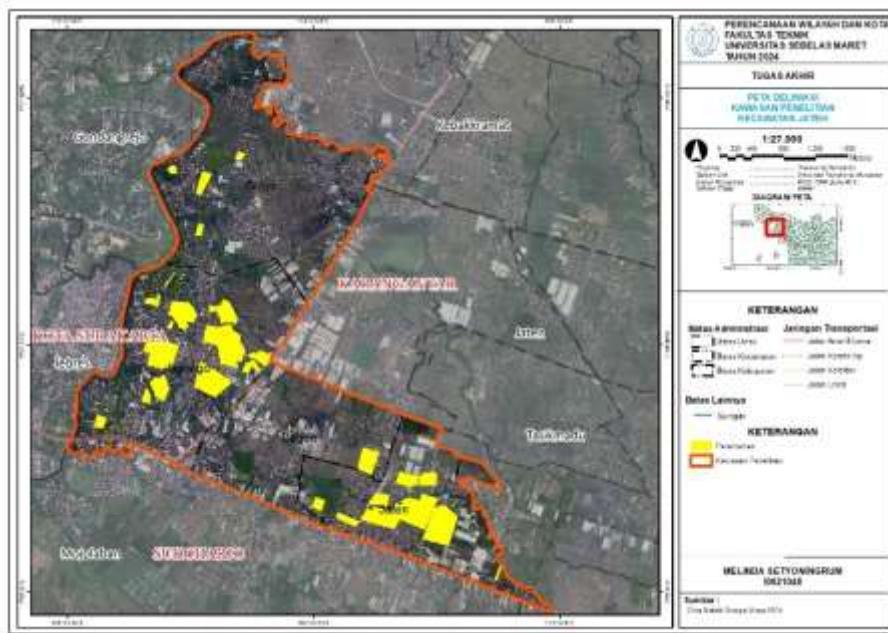
Kecamatan Jaten telah menjadi wilayah peri urban Kota Surakarta sejak tahun 1990 [1]. Kecamatan Jaten tercatat memiliki kepadatan penduduk sebesar 3.315 jiwa/km² dengan peringkat kedua kepadatan tertinggi di Kabupaten Karanganyar. Adanya kepadatan penduduk ini mempengaruhi perubahan penggunaan lahan. Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir terdapat perubahan penggunaan lahan sebesar 40,41 Ha menjadi lahan perumahan permukiman [6]. Selain itu adanya kawasan industri di Kecamatan Jaten mempengaruhi perubahan guna lahan sebagai permukiman [7].

Perkembangan perumahan di Kecamatan Jaten diinisiasi oleh Desa Ngringo yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Jebres. Pada tahun 1997 telah dibangun perumahan oleh Perumnas yang bertujuan menjadi hunian bagi pegawai negeri di Kota Surakarta dan sekitarnya [7]. Seiring berjalannya waktu Desa Ngringo berkembang menjadi komplek perumahan lantaran memiliki aksesibilitas tinggi. Aksesibilitas yang mudah merupakan salah satu faktor pemilihan lokasi untuk perumahan wilayah peri urban [8]. Desa Jaten juga memiliki aksesibilitas yang tinggi sehingga pembangunan mulai merambat dari Desa Ngringo ke desa-desa sekitarnya seperti Jaten, Dagen, dan Sroyo.

Beberapa penelitian fokus pada perubahan guna lahan yang terjadi di Kecamatan Jaten pada rentang waktu tertentu. Tidak ada penelitian yang memperhatikan pertimbangan masyarakat memilih tinggal di Kecamatan Jaten. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada pertimbangan masyarakat sebelum memilih lokasi perumahan di Kecamatan Jaten. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan di Kecamatan Jaten.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, dengan kuesioner menggunakan skala likert. Data yang didapatkan dari responden berupa data interval, setelah itu diolah menggunakan SPSS untuk dilakukan analisis faktor. Kawasan penelitian merupakan Kecamatan Jaten yang meliputi Desa Ngringo, Desa Sroyo, Desa Dagen, dan Desa Jaten dengan batas delineasi kawasan penelitian adalah batas administratif. Kawasan ini dilalui oleh jalan kolektor primer. Berikut merupakan peta batas delineasi kawasan penelitian.



Gambar 1. Peta kawasan perumahan Kecamatan Jaten [9].

2.1. Variabel penelitian

Penentuan variabel penelitian berdasarkan tinjauan teori yang digunakan. Teori yang digunakan adalah teori terkait wilayah peri urban, teori perumahan, dan teori pemilihan lokasi perumahan. Berikut merupakan variabel yang digunakan dalam penelitian.

Tabel 1. Sasaran, aspek, dan variabel penelitian.

Sasaran	Aspek	Variabel
Mengidentifikasi perkembangan lokasi perumahan	Karakteristik Masyarakat	Tingkat Pendapatan Tingkat Pendidikan Kemudahan Akses Transportasi Umum Kedekatan dengan Halte
	Aksesibilitas	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota Kedekatan dengan Tempat Kerja Bebas Bencana Alam
Menganalisis faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi perumahan	Lingkungan	Tingkat Polusi Tingkat Kebisingan Tingkat Keamanan Kepastian Hak Milik Harga Hunian Kedekatan Kerabat Masyarakat Homogen
	Daya Tarik Kepemilikan	Sarana Pendidikan Sarana Kesehatan
	Ketersediaan Sarana	

Sasaran	Aspek	Variabel
		Sarana Perdagangan
		Sarana Rekreasi
		Sarana Ruang Terbuka
		Jaringan Air Bersih
		Jaringan Listrik
Ketersediaan Prasarana		Jaringan Internet
		Jaringan Drainse
		Jaringan Persampahan

2.2. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang dilakukan menggunakan dua cara yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang dilakukan yaitu observasi ke lokasi wilayah studi secara langsung dan penyebaran kuesioner kepada responden. Data sekunder didapatkan dari survei instansi, studi literatur, dan citra satelit.

2.3. Populasi dan sampel

Penelitian ini menggunakan Metode Probability Sampling yang memberi peluang yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik Probability Sampling yang digunakan adalah Proportional Random Sampling, dimana sampel ditarik secara langsung dari populasi yang tidak terbagi atas sub sampel dengan karakteristik perumahan yang homogen. Besaran jumlah sampel (n) dihitung menggunakan rumus Slovin sehingga jumlah sampel yang diperoleh sebanyak 101 responden dari 2769 populasi.

Tabel 2. Populasi dan sampel.

Desa	Nama Perumahan	Sampel
Desa Ngringo	Perumahan UNS V	6
	Perumahan Ngringo Indah	5
	Perumahan RC	7
	Griya Palur Asri	4
	Perumnas Ngringo	28
	Griya Pesona Ngringo Indah	6
Desa Dagen	Perum Winong	6
	Perum Loh Agung 2	2
	Perum Griya Karya Sejahtera 7	2
	Perum Dalem Asri	8
Desa Jaten	Perum Veteran KCVRI	6
	Jaten Permai Indah	6
	Josroyo	6
	Perum Griya Karya Sejahtera 6	2
Desa Sroyo	Perum Loh Agung	3
	Baiti Jannati Regency	2

2.4. Skala pengukuran

Skala yang digunakan adalah skala *Likert*. Dalam skala ini respon subjek (penghuni perumahan di Kecamatan Jaten) terhadap objek (pernyataan terkait faktor) dibagi kedalam empat

kategori jawaban yang menunjukkan derajat berpengaruh dan tidak berpengaruh. Nilai tertinggi yang diberikan terhadap variabel yang dianggap paling berpengaruh, sedangkan nilai terendah yang diberikan terhadap variabel dianggap tidak mempengaruhi keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan peri urban di Kecamatan Jaten.

2.5. Analisis faktor

Penggunaan analisis faktor dalam penelitian ini bertujuan untuk menyederhanakan sekumpulan besar data menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil (faktor) [3]. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Explanatory Factor Analysis*. Tujuannya untuk mengetahui pola hubungan antar variabel.

2.5.1. Uji matriks korelasi. Uji ini dilakukan untuk menilai apakah variabel - variabel yang ada layak untuk dilanjutkan ke tahap analisis faktor selanjutnya. Uji ini dilakukan dengan melihat dari nilai *Kaiser – Meyer – Olkin (KMO)* yang bernilai antara 0,5 – 1. Selanjutnya dilakukan Uji *Bartlett* yang bertujuan untuk melihat ada/tidaknya korelasi antar variabel. Nilai uji *bartlett* harus <0,05 untuk dapat ke tahap selanjutnya.

2.5.2. Uji korelasi parsial. Selanjutnya dilakukan melihat korelasi dari masing-masing variabel dalam penelitian. Nilai korelasi ini dikenal dengan *Measure of Sampling Adequacy (MSA)*. Nilai MSA yang dapat lanjut pada tahap berikutnya $\geq 0,5$ apabila nilai MSA <0,5 maka variabel akan dikeluarkan dari analisis.

2.5.3. Uji komunalitas. Komunalitas adalah persentase variansi variabel yang dijelaskan oleh faktor-faktor. Nilai komunalitas yaitu antara 0,0 -1,0. Jika nilai komunalitas $>0,5$ variabel dianggap memenuhi syarat. Sedangkan jika nilai komunalitas $<0,5$ variabel dianggap tidak memenuhi syarat dan harus dikeluarkan dari analisis.

2.5.4. Uji variance explained. Besarnya varian yang dapat dijelaskan oleh faktor yang terbentuk dapat dilihat pada tabel total *variance explained*, Jumlah faktor yang terbentuk dapat dilihat dari jumlah variabel dengan nilai *initial eigenvalues* ≥ 1 .

2.5.5. Rotasi faktor. Setelah dilakukan rotasi faktor dengan metode varimax, diperoleh tabel Rotated Component Matrix. Terdapat perbedaan nilai korelasi variabel dengan setiap faktor sebelum dan sesudah dilakukan rotasi varimax. Tujuan melakukan *rotated component matrix* adalah agar loading faktor yang dirotasi dapat memberikan arti sebagaimana yang diharapkan dan dapat diinterpretasikan dengan jelas.

2.5.6. Interpretasi faktor. Pemberian nama pada kelompok faktor yang terbentuk sesuai dengan karakter variabel – variabelnya [7].

- Memberikan nama faktor yang dapat mewakili nama – nama variabel yang membentuk faktor tersebut.

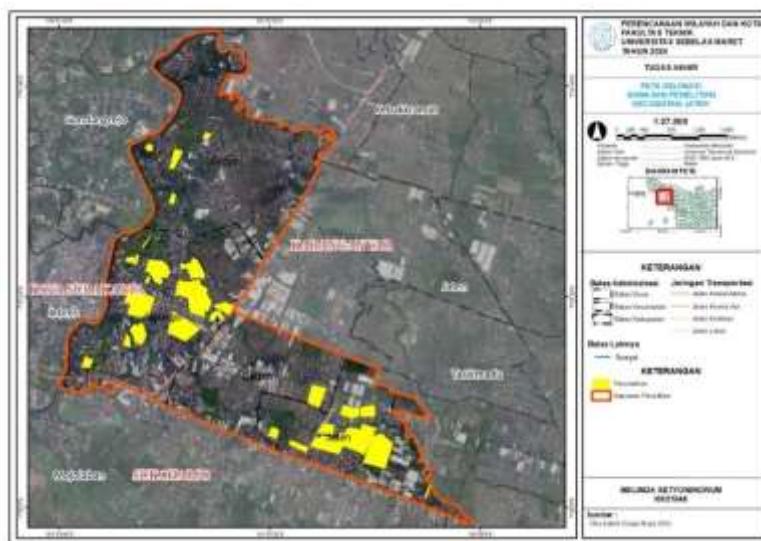
- Memberikan nama faktor berdasarkan variabel yang memiliki nilai loading factor tertinggi. Hal ini dilakukan apabila tidak dimungkinkan untuk memberi nama faktor yang mewakili semua variabel.

Interpretasi pada analisis faktor dilakukan dengan *judgement* karena bersifat subjektif sehingga hasilnya bisa berbeda apabila dilakukan oleh orang lain.

3. Hasil penelitian dan pembahasan

3.1. Gambaran umum lokasi penelitian

Kecamatan Jaten terletak di bagian Barat Kabupaten Karanganyar yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta. Terdapat total 50 perumahan formal dengan jumlah unit sebanyak 3.982 [10]. Perumahan yang berkembang memiliki variasi yang beragam dari segi tipe bangunan. Tipe bangunan suatu perumahan dapat diketahui dari luas tanah dan luas bangunan. Tipe bangunan dapat dinilai sebagai identitas dari pemilik. Tipe bangunan yang ada pada lokasi penelitian adalah tipe 21, tipe 36, tipe 45, tipe 72 dan tipe 120. Kelima tipe rumah tersebut dapat diklasifikasikan sebagai rumah sederhana dan rumah menengah [11].



Gambar 2. Peta lokasi perumahan Kecamatan Jaten

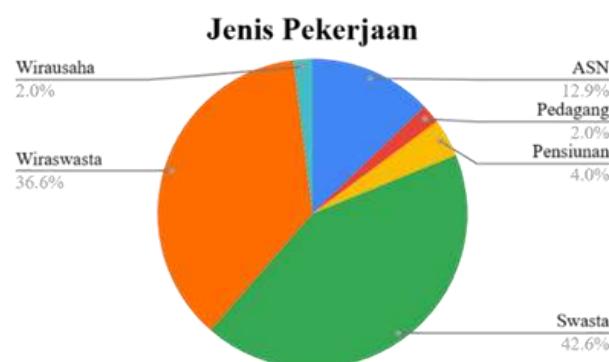
3.2. Analisis karakteristik masyarakat

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik masyarakat yang tinggal di Kecamatan Jaten. Untuk menjawab analisis ini dibutuhkan data terkait tingkat usia, jenis pekerjaan, lokasi bekerja, tingkat pendidikan, dan tingkat pendapatan.



Gambar 3. Tingkat usia masyarakat Kecamatan Jaten.

Tingkat usia masyarakat yang menghuni perumahan di Kecamatan Jaten digambarkan pada grafik diatas. Terdapat variasi usia penduduk yang beragam. Mayoritas penduduk berada pada usia produktif yaitu 24-63 tahun sebesar 97% yang memiliki kegiatan sebagai pekerja. Sementara penduduk yang berada pada usia non-produktif menghabiskan waktu di rumah. Melihat dari dominasi masyarakat produktif, lokasi penelitian memiliki angka ketergantungan penduduk yang rendah.



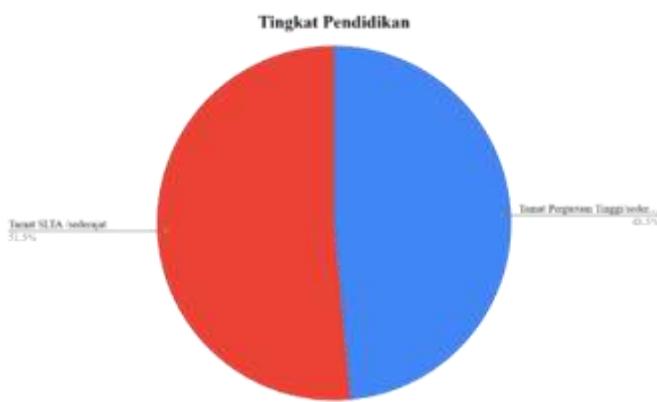
Gambar 4. Jenis pekerjaan masyarakat Kecamatan Jaten

Jenis pekerjaan masyarakat yang tinggal di perumahan Kecamatan Jaten memiliki keberagaman. Dapat dilihat pada gambar jenis pekerjaan masyarakat adalah ASN, pedagang, pensiunan, swasta, wiraswasta, dan wirausaha. Mayoritas masyarakat bekerja sebagai karyawan swasta dan wiraswasta. Keberagaman jenis pekerjaan ini menjadi dinamika penduduk yang ada di Kecamatan Jaten.



Gambar 5. Lokasi bekerja masyarakat Kecamatan Jaten

Berdasarkan hasil wawancara lokasi bekerja masyarakat yang tinggal di perumahan Kecamatan Jaten berada pada wilayah sekitar. Wilayah sekitar Kecamatan Jaten adalah Kabupaten Sukoharjo dan Kota Surakarta. Jika melihat gambar mayoritas masyarakat bekerja di Kota Surakarta. Masyarakat yang tinggal di peri urban dan bekerja di pusat kota disebut dengan masyarakat komuter. Karena memiliki mobilitas tinggi dalam melakukan aktivitas kesehariannya.



Gambar 6. Tingkat pendidikan masyarakat Kecamatan Jaten

Masyarakat memiliki tingkat pendidikan yang tergolong tinggi. Tingkat pendidikan masyarakat adalah tamat SLTA/sederajat dan tamat Perguruan Tinggi/sederajat. Sebanyak 52 responden merupakan lulusan SLTA/sederajat. Sedangkan masyarakat yang lulus dari Perguruan Tinggi/sederajat sebanyak 49 responden.

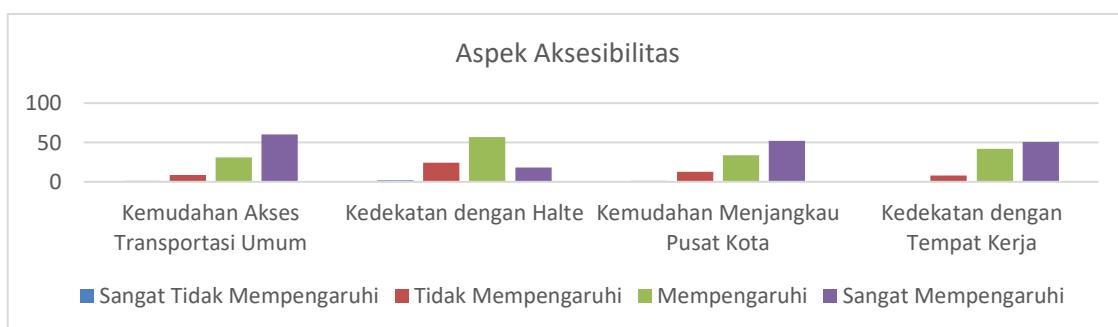


Gambar 7. Tingkat pendapatan masyarakat Kecamatan Jaten.

Terdapat tiga klasifikasi pendapatan masyarakat yang disusun berdasarkan pekerjaan masyarakat. Mayoritas masyarakat memiliki pendapatan sebesar Rp 2.300.000 – Rp 7.000.000 yang tergolong pendapatan masyarakat menengah.

3.3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan peri urban

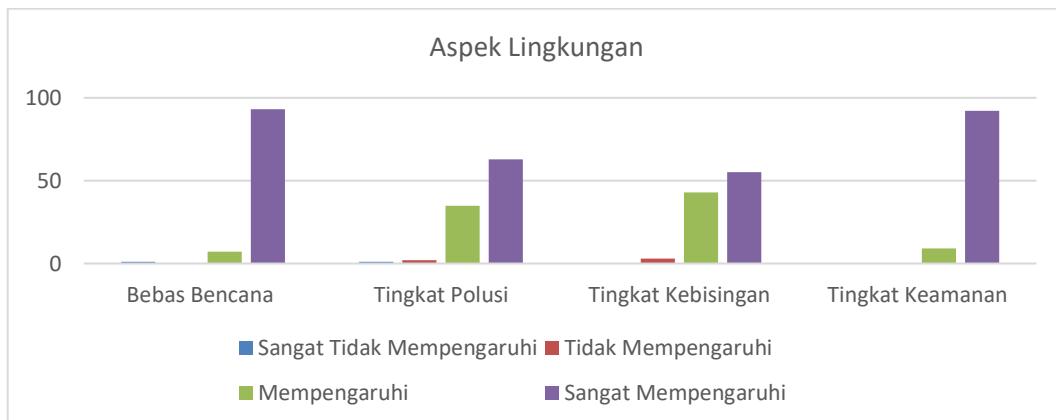
3.3.1. Aspek aksesibilitas. Faktor Aksesibilitas memiliki empat variabel yaitu kemudahan akses transportasi umum, kedekatan dengan halte, kemudahan menjangkau pusat kota, dan kedekatan dengan tempat kerja. Seluruh variabel dianggap sangat mempengaruhi bagi keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan kawasan peri urban di Kecamatan Jaten. Variabel yang memiliki persentase tertinggi adalah kemudahan akses transportasi umum, kedekatan dengan halte, dan kemudahan menjangkau pusat kota karena memiliki persentase >50%.



Gambar 8. Grafik aspek aksesibilitas.

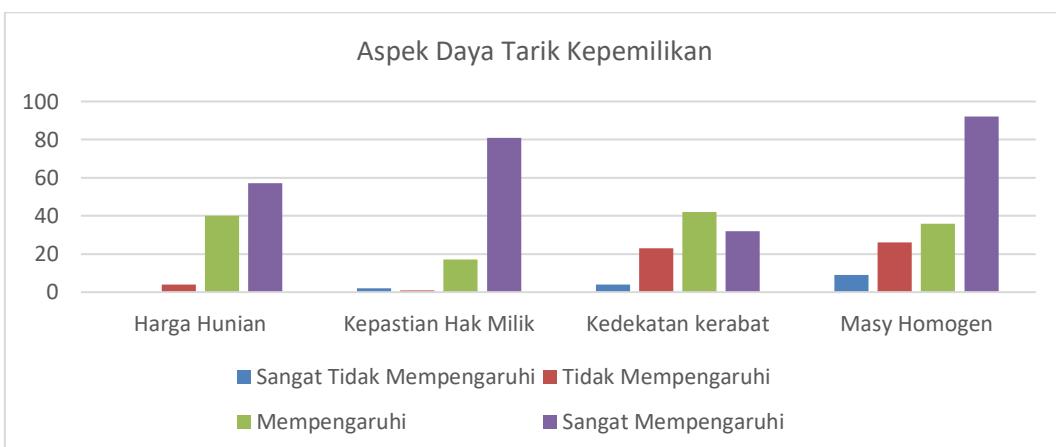
3.3.2. Aspek lingkungan. Faktor Lingkungan memiliki empat variabel yaitu bebas bencana alam, tingkat polusi, tingkat kebisingan, dan tingkat keamanan [12]. Seluruh variabel dianggap sangat mempengaruhi bagi keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan kawasan

peri urban di Kecamatan Jaten. Variabel yang memiliki persentase tertinggi adalah bebas bencana alam dan tingkat keamanan karena memiliki persentase >90%.



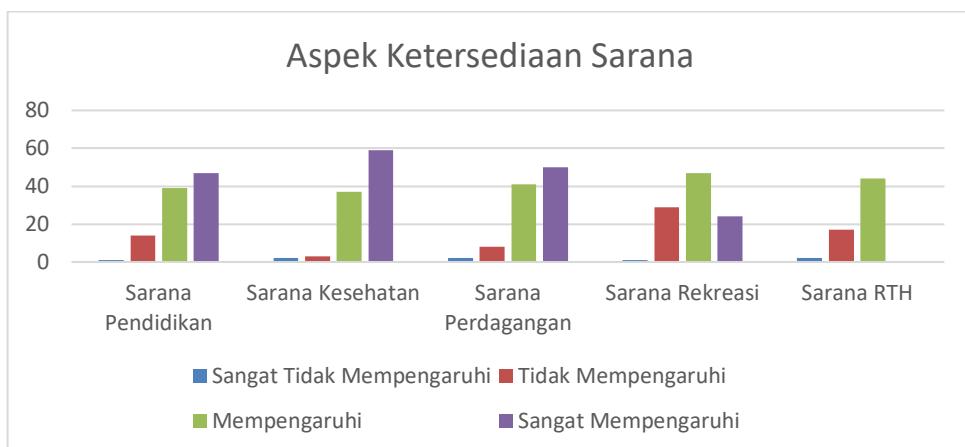
Gambar 9. Grafik aspek lingkungan.

3.3.3. Aspek daya tarik kepemilikan. Faktor Daya Tarik Kepemilikan memiliki empat variabel yaitu harga hunian, kepastian hak milik, kedekatan kerabat, dan masyarakat homogen [13]. Variabel harga hunian dan kepastian hak milik dianggap sangat mempengaruhi, sementara kedekatan kerabat dan masyarakat homogen dianggap mempengaruhi. Variabel yang memiliki persentase tertinggi adalah kepastian hak milik dan harga hunian karena memiliki persentase >50%.



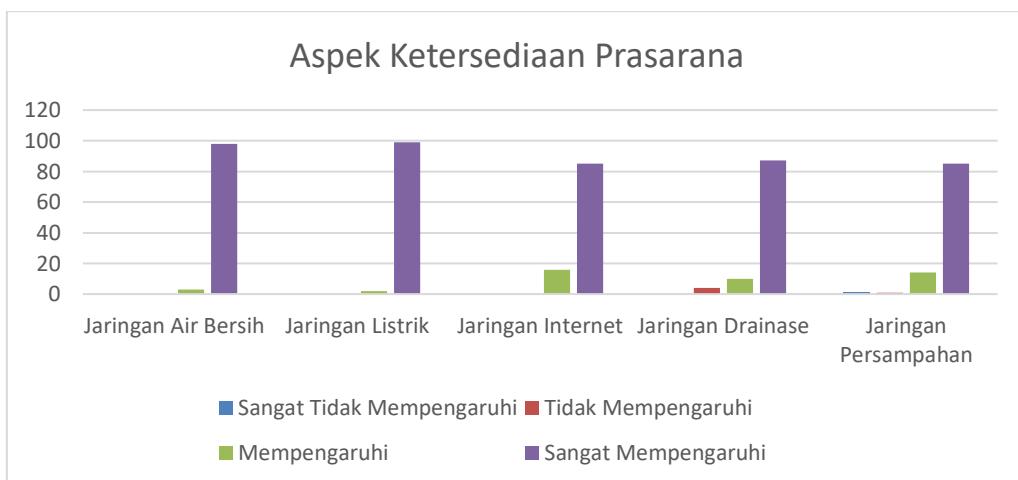
Gambar 10. Grafik aspek daya tarik kepemilikan.

3.3.4. Aspek ketersediaan sarana. Faktor Ketersediaan Sarana memiliki lima variabel yaitu sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana perdagangan, sarana rekreasi, dan sarana ruang terbuka [14]. Seluruh variabel dianggap sangat mempengaruhi bagi keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan kawasan peri urban di Kecamatan Jaten. Variabel yang memiliki persentase tertinggi adalah ketersediaan sarana kesehatan karena memiliki nilai persentase >50%.



Gambar 11. Grafik aspek ketersediaan sarana.

3.3.4. Aspek ketersediaan prasarana. Faktor Ketersediaan Prasarana memiliki lima variabel yaitu jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan internet, jaringan drainase, jaringan persampahan. Seluruh variabel dianggap sangat mempengaruhi bagi keputusan masyarakat dalam memilih lokasi perumahan kawasan peri urban di Kecamatan Jaten. Variabel yang memiliki persentase tertinggi adalah jaringan listrik dan jaringan air bersih karena memiliki persentase >90%.



Gambar 12. Grafik aspek ketersediaan prasarana.

3.4. Analisis faktor yang mempengaruhi keputusan.

3.4.1. Uji matriks korelasi. Nilai minimum analisis faktor adalah Nilai KMO-MSA $>0,50$ dengan Sig. $<0,05$. Hasil olah data didapatkan nilai KMO-MSA sebesar 0,733 dan Nilai Bartlett's Test of Sphericity (Sig.) sebesar 0,000. Sehingga analisis faktor telah memenuhi syarat dan dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya.

3.4.2. Uji korelasi spasial. Persyaratan dalam analisis faktor adalah nilai MSA>0,50. Pada hasil olah data didapatkan tiga faktor yang memiliki nilai MSA<0,50. Sehingga faktor tersebut tidak dapat diikutsertakan kedalam tahap selanjutnya. Ketiga faktor yang tereduksi adalah harga hunian, masyarakat homogen, dan jaringan air bersih.

Tabel 3. Uji korelasi spasial.

No	Variabel	Nilai MSA
A1	Kemudahan Akses Transportasi Umum	.862a
A2	Kedekatan dengan Halte	.749a
A3	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota	.864a
A4	Kedekatan dengan Tempat Kerja	.794a
L1	Bebas Bencana Alam	.711a
L2	Tingkat Polusi	.663a
L3	Tingkat Kebisingan	.702a
L4	Tingkat Keamanan	.740a
D1	Harga Hunian	.470a
D2	Kepastian Hak Milik	.764a
D3	Kedekatan Kerabat	.704a
D4	Masyarakat Homogen	.419a
S1	Sarana Pendidikan	.724a
S2	Sarana Kesehatan	.831a
S3	Sarana Perdagangan	.827a
S4	Sarana Rekreasi	.714a
S5	Sarana Ruang Terbuka	.697a
P2	Jaringan Listrik	.471a
P3	Jaringan Internet	.610a
P4	Jaringan Drainase	.818a
P5	Jaringan Persampahan	.778a

3.4.3. Uji ulang korelasi spasial. Dilakukan pengujian korelasi spasial secara ulang tanpa melibatkan faktor yang telah tereduksi. Pengujian ini dilakukan kepada 19 faktor dari 22 faktor yang mempengaruhi. Hasil pengujian didapatkan seluruh faktor telah memiliki nilai MSA > 0,50. Sehingga dapat dilanjutkan pada tahap berikutnya yaitu uji komunalitas.

Tabel 4. Uji ulang korelasi spasial.

No	Faktor	Nilai MSA
A1	Kemudahan Akses Transportasi Umum	.884a
A2	Kedekatan dengan Halte	.758a
A3	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota	.857a
A4	Kedekatan dengan Tempat Kerja	.818a
L1	Bebas Bencana Alam	.827a
L2	Tingkat Polusi	.674a
L3	Tingkat Kebisingan	.733a
L4	Tingkat Keamanan	.723a
D1	Harga Hunian	.790a
D2	Kepastian Hak Milik	.714a

No	Faktor	Nilai MSA
D3	Kedekatan Kerabat	.725a
D4	Masyarakat Homogen	.828a
S1	Sarana Pendidikan	.824a
S2	Sarana Kesehatan	.772a
S3	Sarana Perdagangan	.673a
S4	Sarana Rekreasi	.616a
S5	Sarana Ruang Terbuka	.872a
P2	Jaringan Listrik	.747a
P3	Jaringan Internet	.764a
P4	Jaringan Drainase	.884a
P5	Jaringan Persampahan	.758a

3.4.4. Uji Komunalitas. Tabel Communalities menunjukkan nilai variabel yang diteliti apakah mampu untuk menjelaskan suatu faktor. Variabel dianggap mampu jika memiliki nilai extraction $>0,50$. Seluruh variabel penelitian memiliki nilai extraction $>0,5$ dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semua variabel dapat digunakan untuk menjelaskan faktor.

Tabel 5. Uji komunalitas.

No	Variabel	Nilai MSA
A1	Kemudahan Akses Transportasi Umum	0.572
A2	Kedekatan dengan Halte	0.625
A3	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota	0.588
A4	Kedekatan dengan Tempat Kerja	0.628
L1	Bebas Bencana Alam	0.314
L2	Tingkat Polusi	0.857
L3	Tingkat Kebisingan	0.773
L4	Tingkat Keamanan	0.601
D1	Harga Hunian	0.745
D2	Kepastian Hak Milik	0.525
D3	Kedekatan Kerabat	0.629
D4	Masyarakat Homogen	0.6
S1	Sarana Pendidikan	0.68
S2	Sarana Kesehatan	0.643
S3	Sarana Perdagangan	0.629
S4	Sarana Rekreasi	0.811
S5	Sarana Ruang Terbuka	0.583
P2	Jaringan Listrik	0.747
P3	Jaringan Internet	0.731
P4	Jaringan Drainase	0.572
P5	Jaringan Persampahan	0.625

3.4.5. Uji variance explained. Tabel variance explained digunakan untuk menjelaskan jumlah faktor yang didapatkan yang meliputi besar variannya hingga faktor yang dapat terbentuk. Ketentuan pembentukan faktor adalah memiliki nilai eigenvalues ≥ 1 . Pada tabel didapatkan 5 komponen faktor yang terbentuk.

Tabel 5. Uji variance explained.

Kelompok Faktor	Total	Initial Eigenvalues % Variance	Cumulative %
1	6.208	32.674	32.674
2	2.112	11.114	43.789
3	1.497	7.879	51.667
4	1.297	6.824	58.492
5	1.17	6.156	64.648

3.4.6. Rotasi faktor. Tabel rotasi faktor menjelaskan distribusi variabel pada kelima faktor yang terbentuk. Dalam matrix, angka-angka yang tertera pada tiap kolom disebut loading factor yang menunjukkan korelasi antara suatu indikator dengan faktor yang terbentuk.

Tabel 5. Uji variance explained.

Kelompok	Faktor	Nilai Faktor
Faktor 1	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota	0.746
	Bebas Bencana Alam	0.517
	Kepastian Hak Milik	0.806
	Sarana Perdagangan	0.588
	Jaringan Drainase	0.656
	Jaringan Persampahan	0.657
Faktor 2	Kemudahan Akses Transportasi Umum	0.563
	Kedekatan dengan Halte	0.669
	Sarana Rekreasi	0.762
Faktor 3	Sarana RTH	0.751
	Tingkat Polusi	0.899
	Tingkat Kebisingan	0.823
Faktor 4	Kedekatan dengan Tempat Kerja	0.722
	Kedekatan Kerabat	0.673
	Sarana Pendidikan	0.727
	Sarana Kesehatan	0.533
Faktor 5	Tingkat Keamanan	0.628
	Jaringan Listrik	0.898
	Jaringan Internet	0.364

3.4.7. Interpretasi faktor. Pemberian nama faktor didasarkan atas penilaian subjektif berdasarkan karakteristik setiap faktor yang dilihat dari anggota kelompok masing-masing faktor.

Tabel 8. Interpretasi faktor.

Kelompok	Nama Faktor	Faktor
Faktor 1	Kualitas Lingkungan	Kemudahan Menjangkau Pusat Kota
		Bebas Bencana Alam
		Kepastian Hak Milik
		Sarana Perdagangan
		Jaringan Drainase
		Jaringan Persampahan
Faktor 2	Aksesibilitas dan Ruang Publik	Kemudahan Akses Transportasi Umum
		Kedekatan dengan Halte
		Sarana Rekreasi
		Sarana RTH
Faktor 3	Tingkat Kenyamanan	Tingkat Polusi
		Tingkat Kebisingan
		Kedekatan dengan Tempat Kerja
Faktor 4	Mobilitas Harian	Kedekatan Kerabat
		Sarana Pendidikan
		Sarana Kesehatan
		Tingkat Keamanan
Faktor 5	Keamanan dan Utilitas	Jaringan Listrik
		Jaringan Internet

Kelompok faktor 1 terdiri dari faktor kemudahan menjangkau pusat kota, bebas bencana alam, kepastian hak milik, sarana perdagangan, jaringan drainase, dan jaringan persampahan. Teori yang mendasari kelompok faktor ini adalah teori yang kemudahan menjangkau pusat kota yang dijelaskan dalam penelitian [9] yang wilayah peri urban berkaitan dengan kemudahan aksesibilitas dan ketersediaan utilitas. Kelompok ini diberi nama “Kualitas Lingkungan” karena anggota kelompok ini berkaitan dengan kualitas lingkungan perkotaan.

Komponen faktor 2 terdiri dari kemudahan akses transportasi umum, kedekatan dengan halte, sarana rekreasi, dan sarana ruang terbuka. Komponen ini diberi nama “Aksesibilitas dan Ruang Publik” karena anggota komponen ini berkaitan dengan aksesibilitas yaitu transportasi umum dan halte. Sementara ruang publik berkaitan dengan faktor sarana rekreasi dan ruang terbuka. Teori yang digunakan pada penelitian ini menekankan pada ketersediaan ruang publik seperti penelitian yang dilakukan [10] yang membahas keterkaitan aksesibilitas untuk menjangkau sarana penunjang kegiatan seperti sarana rekreasi dan sarana ruang terbuka.

Komponen faktor 3 terdiri dari faktor tingkat polusi dan tingkat kebisingan. Komponen ini diberi nama “Tingkat Kenyamanan” karena anggota komponen ini berkaitan dengan kenyamanan perumahan di perkotaan. Teori yang digunakan pada penelitian ini menekankan

pada tingkat kenyamanan seperti penelitian yang dilakukan [11] yang menekankan bahwa masyarakat wilayah peri urban juga mempertimbangkan kenyamanan selain aksesibilitas.

Komponen faktor 4 terdiri dari kedekatan dengan tempat kerja, kedekatan kerabat, sarana pendidikan, dan sarana kesehatan. Komponen ini diberi nama “Mobilitas Harian” karena anggota komponen ini berkaitan aktivitas masyarakat seperti bekerja dan sekolah. Teori yang digunakan pada penelitian ini menekankan pada kegiatan sehari-hari masyarakat seperti penelitian yang dilakukan [15] yang mengatakan masyarakat peri urban memiliki mobilitas tinggi untuk melakukan aktivitas seperti bekerja, bersekolah dan lainnya.

Komponen faktor 5 terdiri dari tingkat keamanan, jaringan listrik, dan jaringan internet. Komponen ini diberi nama “Keamanan dan Utilitas” karena anggota komponen ini berkaitan dengan keamanan dan utilitas perumahan. Teori yang digunakan pada penelitian ini menekankan pada keamanan dan utilitas seperti penelitian yang dilakukan [16] yang menyatakan perumahan wajib memiliki keamanan dan utilitas yang baik.

4. Kesimpulan

Penelitian ini membahas terkait faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang menggunakan masyarakat peri urban di Kecamatan Jaten sebagai objek. Penelitian ini menjelaskan faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan masyarakat sebelum memilih lokasi perumahan yang telah ditempati saat ini. Hasil penelitian ini sudah menjawab seluruh sasaran yang disusun peneliti.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perkembangan lokasi perumahan. Penelitian telah menjelaskan bahwa perkembangan lokasi perumahan di Kecamatan Jaten berada di Desa Ngringo dan Desa Jaten. Selanjutnya dilakukan analisis untuk mengetahui faktor pertimbangan dalam pemilihan lokasi perumahan. Seluruh variabel yang digunakan dalam penelitian sangat mempengaruhi sebagai pertimbangan pemilihan lokasi perumahan. Terakhir untuk menganalisis faktor yang paling berperan dalam pemilihan lokasi perumahan yang telah terjawab pada interpretasi faktor dengan faktor yang paling berperan adalah komponen kualitas lingkungan.

Terdapat temuan baru yang muncul sebagai penjelasan dari faktor yang tereduksi dapat dijelaskan sebagai berikut. Salah satu faktor yang tereduksi adalah harga hunian yang mana masyarakat dengan pendapatan rendah tidak memungkinkan untuk memiliki hunian pada kawasan peri urban. Namun adanya skema pembiayaan dari pihak ketiga dapat memberikan kemudahan masyarakat yang ingin tinggal di kawasan peri urban dapat memiliki hunian. Faktor lain yang tereduksi adalah masyarakat homogen dimana wilayah peri urban merupakan wilayah penyangga perkotaan yang sudah pasti masyarakatnya memiliki latar belakang yang berbeda. Sehingga wilayah peri urban memiliki ciri berupa masyarakatnya heterogen. Faktor terakhir yang tereliminasi adalah ketersediaan jaringan air bersih. Sumber air bersih yang ada pada perumahan di Kecamatan Jaten adalah PDAM namun beberapa masyarakat

menggunakan sumur bor. Lantaran kondisi air bersih yang bersumber dari PDAM dinilai kurang mencukupi.

Pada hasil analisis didapatkan 5 komponen faktor yang menjelaskan 19 faktor yang tersisa. Komponen faktor yang paling berperan adalah faktor kualitas lingkungan dengan nilai eigenvalues sebesar 6,208. Disusul oleh komponen faktor aksesibilitas dan ruang publik dengan nilai eigenvalues sebesar 2,112. Pada urutan ketiga terdapat komponen faktor tingkat kenyamanan dengan nilai eigenvalues sebesar 1,497. Urutan keempat adalah komponen faktor *daily mobility* dengan nilai eigenvalues sebesar 1,297. Terakhir adalah komponen faktor keamanan dan utilitas yang memiliki nilai *eigenvalues* sebesar 1,170.

Ucapan terima kasih

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada pemerintah Kabupaten Karanganyar yang telah memberikan izin dalam pengumpulan data untuk penelitian ini. Selain itu, peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada masyarakat yang tinggal di perumahan Kecamatan Jaten yang telah memberikan izin untuk melakukan observasi dan kuesioner.

Referensi

- [1] Mardiansjah FH, Handayani W, Setyono JS. Pertumbuhan penduduk perkotaan dan perkembangan pola distribusinya pada Kawasan Metropolitan Surakarta. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan* 2018;6:215.
- [2] Suntajaya IGK, Ketut G. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya urbanisasi di Provinsi Bali. *Jurnal Piramida* 2014;10:61.
- [3] Nurmatalitasari ED, Kumara AKH, Kurniawan ED. Keterbatasan Lahan Hunian Di Kawasan Perkotaan Dalam Cerpen Hunian Ternyaman Karya Lamia Putri Damayanti. *Student Research Journal* 2024;2:27–32.
- [4] Saputra DPD, Rachmawati R, Mei ETW. Penentuan Prioritas Lokasi Perumahan di Kecamatan Kasihan dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Bumi Indonesia* 2016;5:79460.
- [5] Mardiansjah FH, Rahayu P. Fragmented Urbanization and the Dynamic of Urban Services: The case of school provision in Metropolitan Surakarta. IOP Conf. Ser. Earth Environ. Sci., vol. 313, IOP Publishing; 2019, p. 012029.
- [6] Fadlli YI, Soedwiwahjono S, Hardiana A. Faktor Yang Mempengaruhi Konversi Lahan Pertanian Studi Kasus: Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar. *ARSITEKTURA* 2016;14.
- [7] Hidayah ARN, Myalida AS, Hapsoro HR, Rahmiantini N, Aprilia YB, Antriyanandarti E. Analysis of agricultural development in Ngringo Village, Kecamatan Jaten, Karanganyar District. *Journal of Socio-Cultural Sustainability and Resilience* 2024;2:38–48.
- [8] Kalesaran RCE, Mandagi RJM, Waney EY. Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi Keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi Perumahan di kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering* 2013;3.

- [9] Anindita N, Astuti W, Hardiana A. Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat Urban Fringe Kota Surakarta. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman* 2021;3:61–76.
- [10] Ratni N, Purnamasari WD, Sasongko W. Preferensi Bermukim Penghuni Perumahan Formal di Kawasan Urban Fringe Kota Mataram. *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)* 2020;9:171–80.
- [11] Purbosari Annisa. Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah Yang Bekerja Di Kota Jakarta. *Universitas Diponegoro*, 2012.
- [12] Pradana AC, Soedwiwahjono S, Nurhadi K. Fenomena perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi perumahan: Studi kasus kawasan peri-urban Kecamatan Colomadu. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman* 2021;3:24–35.
- [13] Tangon MR. Perkembangan Permukiman Peri Urban di Kota Manado Berdasarkan Preferensi Bermukim Masyarakat. 2024.
- [14] Nusantara AP, Astuti W, Suminar L. Analisis Faktor Penyebab Perkembangan Permukiman di Kawasan Peri-Urban Kecamatan Baki Berdasarkan Persepsi Stakeholder. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman* 2025;7:112–24.
- [15] Lollyanti V, Normelani E, Adyatma S. Faktor Penyebab Pengembang Memilih Lokasi Perumahan di Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar. *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)* 2017;4.
- [16] Adam MR, Setiono, Sugiyarto. Preferensi Masyarakat dalam Memilih Perumahan dengan Menggunakan Metode Fuzzy Analytical Hierarchy Process (F-AHP) di Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Matriks Teknik Sipi* 2019.