

ABSTRAK

Hunian merupakan aset multifungsi yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga bisa sebagai investasi. Permintaan hunian terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perubahan preferensi serta kebutuhan masyarakat. Pemilihan lokasi hunian dipengaruhi oleh berbagai faktor, aksesibilitas, nilai lahan, jarak ke pusat kota, kerawanan bencana dan rencana pengembangan wilayah. Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY, menjadi salah satu wilayah dengan pertumbuhan penduduk tertinggi, didukung oleh ketersediaan fasilitas dan aksesibilitas yang baik, sehingga mendorong tingginya permintaan hunian. Namun, tantangan seperti keterbatasan lahan, kenaikan harga, dan ketidakteraturan penggunaan lahan menjadi hambatan dalam pengembangan hunian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis preferensi masyarakat terhadap pemilihan lokasi hunian di Kecamatan Depok.

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan pengumpulan data melalui kuesioner dan observasi. Responden berjumlah 52 dengan jenis kelamin laki-laki dan perempuan yang berusia lebih dari sama dengan 25 tahun serta memiliki rumah di Kecamatan Depok. Analisis yang digunakan ada 3, yakni analisis, yakni analisis faktor pengaruh keputusan pemilihan, analisis faktor paling berpengaruh, dan peran pemangku kepentingan. Ketiga analisis tersebut menggunakan analisis statistik deskriptif. Analisis faktor pengaruh menunjukkan bahwa mementingkan harga lahan atau aspek ekonomi dengan skor 201, begitu juga dengan aksesibilitas dengan skor 198. Jarak ke pusat kota juga menjadi pertimbangan penting dengan skor 158, terutama bagi mereka yang bekerja atau beraktivitas di pusat Yogyakarta. Faktor lain seperti kerawanan bencana dan kesesuaian dengan RTRW juga dipertimbangkan, namun dengan tingkat prioritas yang lebih rendah dibandingkan aspek lainnya. Analisis prioritas preferensi menunjukkan bahwa harga lahan merupakan faktor paling dominan dalam memengaruhi keputusan pembelian rumah tinggal, disusul oleh kemudahan aksesibilitas. Faktor perencanaan wilayah dan risiko bencana memang diperhatikan, namun belum menjadi faktor utama dalam pengambilan keputusan. Secara keseluruhan, keputusan pembelian rumah tinggal di Kecamatan Depok dipengaruhi aspek harga dengan skor tertinggi yakni , lokasi, dan aksesibilitas yang menunjang kehidupan sehari-hari. Analisis peran pemangku kepentingan khususnya pemerintah daerah, sangat penting dalam membentuk preferensi masyarakat terhadap pembelian rumah tinggal di Kecamatan Depok. Pemerintah berperan sebagai pembuat kebijakan melalui pengaturan tata ruang, zonasi, serta pemberian izin pembangunan yang sesuai dengan kebutuhan dan peruntukan lahan. Ketersediaan infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, dan fasilitas umum juga menjadi tanggung jawab pemerintah. Keterlibatan dinas terkait seperti Dinas Pertanahan dan Tata Ruang serta Dinas PUPKP menunjukkan bahwa keputusan pembelian rumah idealnya mempertimbangkan kesesuaian lokasi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), meskipun dalam praktiknya, pemahaman mengenai RTRW masih terbatas baik oleh pengembang maupun konsumen. Dapat dilihat pula bahwa pemilih rumah swadaya mengedepankan harga dan pemilih rumah formal mengedepankan aksesibilitas.

Penelitian ini memberikan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan perumahan yang lebih responsif terhadap kebutuhan dan preferensi masyarakat, khususnya di kawasan yang mengalami tekanan urbanisasi tinggi seperti Kecamatan Depok. Temuan penelitian ini menjadi acuan bagi pemerintah daerah dan pengembang dalam menyusun kebijakan dan strategi pembangunan hunian yang mempertimbangkan keberlanjutan.

Kata Kunci: Hunian, Keputusan, Pengaruh