

# IDENTIFIKASI FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN RUANG HUNIAN MENJADI RUMAH PRODUKTIF

## STUDI KASUS KECAMATAN BLIMBING, KOTA MALANG

### Identification of Factors Influencing the Conversion of Living Spaces into Productive Homes: A Case Study of Blimbing Subdistrict, Malang City.

Arief Setiawan, ST., MT 1<sup>a\*</sup>, Annisaa Hamidah I. ST., MSc 2<sup>b</sup>, Arya Ditto Rizky Suhartono 3<sup>c</sup>

Institut Teknologi Nasional Malang; Jalan Sigura-gura No.2, Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang<sup>abc</sup>;

e-mail\* : [arf\\_setiawan@yahoo.com](mailto:arf_setiawan@yahoo.com) 1<sup>a\*</sup>, [nisa\\_pwk@yahoo.com](mailto:nisa_pwk@yahoo.com) 2<sup>b</sup>, [dotoakao109@gmail.com](mailto:dotoakao109@gmail.com) 3<sup>c</sup>

#### ABSTRAK

*Penelitian ini mengkaji perubahan dan sebaran rumah produktif: perkembangan, perubahan fungsi bangunan, dan kegiatan ekonomi. Ada dua kategori faktor pendorong: yang berpengaruh (seperti peningkatan biaya hidup, pengangguran, perubahan gaya hidup) dan yang tidak berpengaruh (seperti keseimbangan kehidupan kerja-pribadi). Penelitian ini, yang fokus pada Kecamatan Blimbing Kota Malang, menggunakan analisis statistik, survei, dan wawancara untuk mengkaji alih fungsi ruang hunian. Disarankan untuk penelitian lebih mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi transformasi ini guna strategi pengembangan yang lebih tepat.*

**Kata Kunci :** Perubahan ruang, Peralihan fungsi rumah hunian, Ruang Usaha

#### I. PENDAHULUAN

Perkembangan kota yang pesat dan semakin kompleks telah membawa perubahan besar pada tata ruang kota di Indonesia, termasuk di Kota Malang. Salah satu kecamatan di Kota Malang yang mengalami perubahan penggunaan ruang yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir adalah Kecamatan Blimbing. Banyak rumah atau bangunan yang dulunya digunakan sebagai hunian, kini beralih fungsi menjadi rumah produktif.

Perubahan penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti meningkatnya kebutuhan akan rumah produktif di daerah tersebut, adanya perubahan dalam tata ruang kota atau kebijakan pemerintah terkait penggunaan lahan, serta faktor ekonomi dan sosial yang memengaruhi keputusan orang untuk mengubah penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif di Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Dalam penelitian ini, akan dilakukan studi kasus terhadap beberapa bangunan yang mengalami perubahan penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif di daerah tersebut. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan studi pustaka.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif di Kecamatan Blimbing, Kota

Malang. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi bagi para pemilik rumah atau bangunan yang berencana untuk mengubah penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif, serta dapat membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan terkait pengembangan kota yang lebih baik di masa depan.

Dengan melakukan penelitian ini, diharapkan akan memperoleh pemahaman yang lebih dalam mengenai faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif di Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan manfaat bagi para pemilik rumah atau bangunan yang berencana untuk mengubah penggunaan ruang hunian menjadi rumah produktif, serta dapat membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan terkait pengembangan kota yang lebih baik di masa depan. Oleh karena itu, judul penelitian yang diambil adalah "Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

#### II. KAJIAN PUSTAKA

Menurut Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada bab I, pasal 1, ayat 1, Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Menurut Rudolf Arnheim (1990) ruang adalah sesuatu yang dapat dibayangkan sebagai satu kesatuan terbatas atau tidak terbatas, seperti keadaan yang kosong yang sudah disiapkan mempunyai kapasitas untuk diisi barang. Ruang didefinisikan sebagai tempat atau wadah bagi manusia atau makhluk lainnya yang hidup dalam rangka melakukan kegiatan untuk melangsungkan kehidupan di dunia (Ibid, Budi Supriyatno). Menurut Ayadinata (1992) ruang merupakan seluruh permukaan bumi yang terdiri dari lapisan biosfer, tempat hidup tumbuhan, manusia dan hewan.

Ruang menurut Lao Tzu Menurutnya, secara sederhana, sebuah ruang ada untuk menunjukkan adanya keterkaitan antara dunia saat ini dengan dunia yang ada di luar. Selain itu, ruang juga bisa menjadi banyak hal yang fleksibel. Secara sederhana, apa yang dinamakan dengan ruang juga bisa menjadi tempat dan pusat kehidupan dari para tumbuhan yang sudah ada. Sedangkan menurut Immanuel Kant (2000) ruang bukanlah suatu obyektif atau nyata merupakan sesuatu yang subyektif sebagai hasil pikiran dan perasaan manusia. Ruang merupakan suatu ide apriori, bukan suatu obyek empiris, yang dihasilkan dari pengalaman-pengalaman eksterior.

Dalam beberapa teori diatas dapat disimpulkan konsep ruang mengacu pada suatu entitas yang tidak memiliki kemampuan benda untuk berevolusi atau berkembang. Dalam konteks penelitian ini, penataan ruang dalam suatu hunian dapat beradaptasi dan bertransformasi sesuai dengan tujuan penghuninya.

Menurut Kevin Lynch (1972) ruang hunian adalah lingkungan tempat manusia menjalani kehidupan sehari-hari mereka dan menetap dalam interaksi langsung dengan bentuk-bentuk arsitektur dan lingkungan dimana, ruang hunian harus dapat memenuhi kebutuhan dasar manusia, seperti tempat tinggal, tidur, beristirahat, berkegiatan sehari-hari, dan melindungi penghuninya dari elemen-elemen eksternal.

Dalam teori diatas maka ruang hunian merujuk pada area yang dirancang dan diatur khusus untuk kegiatan sehari-hari manusia dalam skala keluarga atau individu. Ini mencakup perumahan, apartemen, dan jenis hunian lain yang

menyediakan kebutuhan dasar untuk hidup, seperti tempat tidur, makan, beristirahat, dan interaksi sosial.

Menurut Tutuko (2004), permukiman mendefinisikan “rumah produktif” sebagai rumah yang sebagian ruangnya digunakan untuk tujuan produktif atau kegiatan ekonomi. Hal ini menciptakan keterkaitan antara aspek produksi dan pemeliharaan rumah tangga. Antara lain terjadi alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa/kontrak kamar) serta perubahan/penambahan ruang dan bangunan guna menambah kapasitas (Riyanto, 2002).

Menurut Silas (dalam Osman dan Amin, 2012), rumah saat ini berkembang untuk mencapai tujuan produktif, yang mencakup aspek sosial dan budaya dari rumah dan pekerjaan :

- Rumah (hanya): rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal tanpa adanya aktivitas penting lainnya.

- Rumah Produktif: Rumah yang sebagian digunakan untuk kegiatan produktif atau ekonomi. Hal ini juga menciptakan keterkaitan antara aspek produksi dan pemeliharaan rumah.

Dalam penelitian ini jenis-jenis usaha yang digunakan diklasifikasikan menurut teori Silas (dalam Osman dan Amin, 2012) yang merumuskan jenis UBR sebagai berikut:

- Produksi barang (manufaktur), misalnya kerajinan tangan, dll.

- Jasa seperti salon, bengkel, dll.

- Penjualan (distribusi), seperti toko yang menjual kerajinan tangan, dll.

- Retailing adalah usaha yang dilakukan dengan cara menjual barang secara retail, seperti designer atau convenience store.

Menurut Habraken (2004), perubahan terjadi karena campur tangan manusia, baik individu, kelompok, organisasi, atau institusi, yang memiliki kendali atas area tertentu yang menginginkan perubahan. Kemampuan untuk mengubah realitas fisik dianggap sebagai bentuk kekuatan, karena memberikan individu kemampuan untuk menentukan penempatan, pergerakan, atau relokasi elemen. Perubahan menurut Kurt Lewin (dalam Idris, 2013) adalah proses mencapai tingkat atau fase baru untuk mencapai keseimbangan baru. Menurut Gerth dan Mills (dalam Purnamasari, 2010), ia memaparkan enam hal terkait perubahan. Dikatakan bahwa perubahan tersebut akan menjelaskan sebagai berikut :

- Apa yang berubah;
- Bagaimana hal tersebut berubah;

- Arah perubahan;
- Kecepatan perubahan;
- Sebab-sebab perubahan;
- Faktor-faktor penting yang ada dalam perubahan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ciri-ciri transformasi spasial yang diamati di lokasi penelitian, berdasarkan wawasan Gerth dan Mills (dalam Purnamasari, 2010) yang membahas tentang hakikat perubahan. Purnamasari (2010) menjelaskan lebih lanjut konsep ini dengan mengusulkan bahwa perubahan dapat dinilai melalui indikator yang menangkap perubahan pada ruang hunian.:

#### A. Penambahan Ruang

Selain memanfaatkan ruang yang ada, individu mempunyai kesempatan untuk membangun kawasan baru dengan memanfaatkan kembali lahan atau pekarangan kosong. Penghuni dapat mengalokasikan bagian khusus pada properti mereka, yang disebut halaman beranda, untuk melakukan aktivitas bisnis. Besar kecilnya ruang yang diperuntukkan ini tidak dibatasi oleh dimensi tertentu, melainkan ditentukan oleh luas pekarangan yang dimiliki oleh individu tersebut.

#### B. Pembagian Ruang

Dalam alokasi ruang, individu mempunyai kemampuan untuk memodifikasi lingkungannya melalui penetapan batas-batas yang jelas. Batasan ini dapat berupa pembatas fisik, misalnya tembok permanen atau sekat sementara, atau pembatas nonfisik, misalnya pembatasan waktu pada jam kerja.

#### C. Peralihan Ruang

Selama proses peralihan fungsi ruang, individu beralih dari penggunaan ruang terutama untuk tujuan hunian menjadi pemanfaatannya untuk aktivitas yang berhubungan dengan bisnis. Sebagai alternatif, fungsi ruang tertentu dapat diubah dari satu jenis ruang bisnis ke jenis ruang bisnis lainnya.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Supriyanto (2000) tentang “Perubahan Fisik Rumah Tinggal dengan Usaha Berbasis Rumah Tangga di Desa Sekarbela Mataram” ditemukan bahwa terdapat beberapa penyebab berubahnya ruang hunian menjadi rumah produktif, antara lain:

##### 1. Kebutuhan ekonomi:

a. Peningkatan biaya hidup: Jika biaya hidup meningkat, beberapa individu atau keluarga mungkin mengubah ruang hunian mereka menjadi rumah produktif

untuk mencari sumber pendapatan tambahan atau mengurangi pengeluaran.

b. Kurangnya peluang kerja: Jika seseorang menghadapi pengangguran atau kurangnya peluang kerja di daerah tempat tinggal mereka, mereka dapat memanfaatkan ruang hunian mereka untuk memulai usaha kecil-kecilan.

##### 2. Peningkatan kualitas hidup:

a. Fleksibilitas waktu : Peningkatan kebutuhan akan fleksibilitas kerja dan kualitas hidup dapat mendorong individu untuk mengubah ruang hunian menjadi rumah produktif, sehingga mereka dapat bekerja dari rumah dan mengatur waktu mereka sendiri.

b. Keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi: Mengubah ruang hunian menjadi rumah produktif dapat membantu menciptakan keseimbangan yang lebih baik antara kehidupan kerja dan kehidupan pribadi, karena individu dapat lebih dekat dengan keluarga dan mengurangi waktu yang dihabiskan untuk perjalanan.

##### 3. Faktor lingkungan:

a. Perubahan penggunaan lahan: Dalam kawasan perkotaan yang berkembang, adanya perubahan penggunaan lahan dan peningkatan aktivitas komersial dapat mendorong perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif.

b. Aksesibilitas : Jika lingkungan sekitar memiliki aksesibilitas yang baik, fasilitas pendukung seperti transportasi, pasokan listrik, dan infrastruktur komunikasi yang memadai, itu dapat mendorong perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif.

##### 4. Faktor budaya dan tradisi:

a. Perubahan gaya hidup: Perubahan tren dan gaya hidup masyarakat, seperti peningkatan minat terhadap kerajinan tangan, seni, atau makanan organik, dapat mendorong individu untuk mengubah ruang hunian mereka menjadi rumah produktif yang berkaitan dengan minat tersebut.

b. Tradisi turun-temurun: Adanya nilai-nilai komunitas yang kuat atau identitas lokal yang unik dapat mendorong perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif yang berkontribusi pada perekonomian lokal dan mempromosikan keberlanjutan budaya.

### III. METODOLOGI

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah mixed method. Mixed methods research design (rancangan penelitian metode campuran) merupakan suatu prosedur dalam mengumpulkan, menganalisis, dan “mencampur” metode kuantitatif dan kualitatif dalam suatu penelitian atau serangkaian penelitian untuk memahami permasalahan dalam penelitian, Creswell & Plano Clark (2015, hlm. 1088)..

#### A. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data adalah teknik yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang memiliki korelasi dengan penelitian ini. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua metode yaitu metode pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung dilapangan dengan cara observasi, wawancara, dan kuisioner sedangkan pengumpulan data sekunder adalah data yang didapatkan peneliti dari sumber yang sudah ada untuk mendukung teori yang diperlukan selama penelitian

Observasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan suatu pengamatan langsung yang disertai adanya berbagai pencacatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran. Observasi atau pengamatan disini diartikan lebih sempit, yaitu mengenal dan memahami karakteristik lokasi studi. Metode observasi dapat digunakan untuk mengamati langsung perubahan ruang dalam ruang hunian menjadi rumah produktif. Observasi dapat dilakukan dengan cara mengamati kegiatan pengajian dan pasar kaget secara langsung, catat pengamatan yang diperoleh, serta foto atau video kegiatan tersebut.

1. Menentukan lokasi observasi: Langkah pertama adalah menentukan lokasi observasi yang sesuai dengan tujuan penelitian. Dalam hal ini, lokasi observasi yang dipilih adalah Kecamatan Blimbing, Kota Malang.
2. Pengamatan lingkungan sekitar: Langkah selanjutnya adalah melakukan pengamatan lingkungan sekitar, seperti jenis rumah, kondisi fisik rumah, dan faktor lingkungan di sekitar rumah hunian yang telah diubah menjadi rumah produktif.
3. Menentukan sampel observasi: Setelah melakukan pengamatan lingkungan sekitar, langkah selanjutnya adalah menentukan sampel observasi yang representatif untuk mewakili populasi yang lebih besar. Sampel observasi dapat dipilih secara

acak atau berdasarkan kriteria tertentu, seperti lokasi, jenis kegiatan usaha, atau jenis rumah hunian yang diubah menjadi rumah produktif.

4. Pengamatan langsung: Setelah menentukan sampel observasi, langkah selanjutnya adalah melakukan pengamatan langsung pada rumah hunian yang telah mengalami perubahan menjadi rumah produktif. Pengamatan langsung dapat dilakukan dengan cara mengunjungi lokasi dan melakukan pengamatan pada rumah produktif, seperti jenis kegiatan yang dilakukan, luas ruangan, jenis peralatan yang digunakan, dan jumlah karyawan yang terlibat dalam kegiatan usaha.

Menurut Sugiyono (2017:142) angket atau kuisioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab. Metode kuisioner dapat digunakan untuk mendapatkan data dari pengunjung pasar kaget dan masyarakat sekitar terkait dengan factor yang mempengaruhi perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif. Kuisioner dapat disebarakan secara online atau langsung kepada responden.

- Tentukan tujuan dan hipotesis penelitian: Langkah pertama dalam melakukan kuisioner adalah menentukan tujuan dan hipotesis penelitian. Tujuan dan hipotesis penelitian akan membantu dalam merancang pertanyaan-pertanyaan yang relevan dan sesuai dengan tujuan penelitian.
- Pilih populasi dan sampel responden: Populasi responden dapat bervariasi tergantung pada tujuan penelitian. Populasi responden dapat berupa penduduk, pelanggan, karyawan, atau individu yang terkait dengan topik penelitian. Setelah menentukan populasi responden, pilih sampel responden yang representatif dari populasi tersebut.
- Rancang kuisioner: Rancang kuisioner yang akan digunakan untuk mengumpulkan data. Kuisioner harus dirancang dengan baik dan mudah dipahami oleh responden. Pertanyaan dalam kuisioner harus jelas, tidak ambigu, dan terkait dengan tujuan penelitian. Ada berbagai jenis pertanyaan yang dapat digunakan dalam kuisioner, seperti pertanyaan terbuka, tertutup, atau skala likert.

- Uji kuesioner: Sebelum melakukan pengumpulan data, uji kuesioner terlebih dahulu dengan melakukan pre-test kepada beberapa responden yang terpilih. Hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah kuesioner yang telah dirancang sudah efektif, mudah dimengerti, dan dapat memberikan data yang relevan dan akurat.
- Lakukan pengumpulan data: Setelah kuesioner diuji, lakukan pengumpulan data dengan cara menyebarkan kuesioner kepada responden. Pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara langsung, seperti wawancara tatap muka, atau melalui surat atau email.
- Analisis data: Setelah pengumpulan data selesai dilakukan, lakukan analisis data untuk mendapatkan informasi yang relevan dan akurat. Data dapat dianalisis menggunakan berbagai metode, seperti analisis deskriptif atau analisis inferensial.
- Interpretasi hasil: Setelah melakukan analisis data, interpretasikan hasil yang telah diperoleh. Interpretasi hasil akan membantu dalam memahami temuan-temuan penelitian dan memberikan rekomendasi atau implikasi yang relevan..

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Wawancara secara umum adalah proses percakapan yang berlangsung secara sistematis yang dilakukan oleh peneliti dengan informan atau orang yang diwawancarai untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Metode wawancara dapat digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai pihak yang terkait dengan kegiatan pengajian dan pasar kaget. Pihak yang dapat diwawancarai antara lain pengelola pasar kaget, pedagang, pengunjung pasar kaget, serta tokoh masyarakat sekitar.

- Menentukan responden: Sebelum melakukan wawancara, tentukan terlebih dahulu responden yang akan diwawancarai. Responden yang dapat diwawancarai antara lain pengelola pasar kaget, pedagang, pengunjung pasar kaget, serta tokoh masyarakat sekitar.
- Menyiapkan pertanyaan: Siapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada responden. Pastikan pertanyaan yang disusun relevan dengan

tujuan penelitian dan variabel yang ingin diukur. Pertanyaan harus disusun dengan urutan yang logis dan mengikuti alur dari tujuan penelitian.

- Memperkenalkan diri: Sebelum memulai wawancara, perkenalkan diri dan tujuan penelitian kepada responden. Jelaskan bahwa data yang dikumpulkan akan digunakan untuk penelitian dan bahwa semua data akan dijaga kerahasiaannya.
- Mengajukan pertanyaan: Ajukan pertanyaan secara terstruktur dan jelas. Biarkan responden menjawab pertanyaan dengan bebas dan terbuka, namun tetap arahkan diskusi agar tetap pada topik yang diteliti.
- Mencatat jawaban: Setelah responden selesai menjawab pertanyaan, catat jawaban yang diberikan. Pastikan catatan yang dibuat lengkap dan akurat.

## B. METODE ANALISIS DATA

Metode analisa data merupakan bagian yang sangat penting karena data yang didapatkan harus melewati tahap analisa sehingga dapat diinterpretasikan yang berguna untuk memecahkan permasalahan penelitian Metode analisa data merupakan analisa yang digunakan untuk memproses data lebih lanjut dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Untuk metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisa *deskriptif kualitatif* dan analisis *chi-square*. Penjelasan analisa yang digunakan adalah sebagai berikut :

### 1. Analisa Identifikasi faktor perubahan fungsi ruang hunian menjadi rumah produktif.

Analisis Identifikasi faktor perubahan fungsi ruang hunian menjadi rumah produktif adalah proses Untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi pemilik rumah atau pengusaha untuk melakukan perubahan fungsi ruang hunian menjadi rumah produktif di Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Dengan mengidentifikasi faktor-faktor tersebut, peneliti dapat mengetahui alasan pemilik rumah melakukan perubahan, jenis usaha yang dijalankan, kendala yang dihadapi dalam menjalankan kegiatan usaha, dan dampak kegiatan usaha terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar.

Responden yang akan digunakan dalam teknik pengumpulan data pada Analisa kali ini memiliki kriteria sebagai berikut :

- Pengunjung pasar kaget

- Masyarakat sekitar yang berprofesi sebagai pedagang di pasar kaget

Dimana Jumlah responden yang dibutuhkan dalam teknik pengumpulan data purposive sampling dengan kriteria responden diatas maka Untuk menghitung jumlah responden yang dibutuhkan, dapat dilakukan dengan menggunakan rumus yang disebut Rumus Slovin. Rumus Slovin adalah:

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Ukuran populasi

e = Margin of error (tingkat kesalahan)

- N = Jumlah Rumah yang mengalami perubahan / jumlah rumah 1 kelurahan x 100

Mengambil sampel kelurahan Pandanwangi

$$N = 17 / 8.557 \times 100 = 0.19$$

$$N = 0.19 \times 11 \text{ Kelurahan} = 18.700$$

- Jumlah Rumah Yang Mengalami Perubahan Ruang Hunian menjadi Rumah produktif

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

$$n = 18700 / (1 + (18700 \times 0,05^2))$$

$$n = 391$$

## 2. Analisis Faktor (Factor Analysis)

Analisis faktor yang juga dikenal dengan factor analysis (FA) adalah metode untuk memodelkan variabel penelitian yang diamati, dan struktur kovariansinya, dalam hal jumlah yang lebih kecil dari “faktor” yang tidak dapat di observasi (laten). Faktor biasanya dipandang sebagai konsep atau gagasan luas yang dapat menggambarkan fenomena yang diamati. Fruchter (1954), Analisis faktor adalah metode penelitian untuk menganalisis sejumlah observasi, dipandang dari sisi interkorelasinya untuk mengetahui apakah variasi-variasi yang nampak dalam observasi tersebut mungkin berdasarkan atas sejumlah kategori dasar yang jumlahnya lebih sedikit dari yang nampak. Dimana asumsi atau persyaratan dalam analisis faktor yaitu :

- Nilai (KMO MSA) lebih besar dari 0,50 dan nilai Bartlett’s Test of Sphericity (Sig.) lebih kecil 0,50

- Ada hubungan atau korelasi yang kuat antar variabel. Hal ini ditandai dengan nilai Anti-image Correlation antar variabel lebih besar dari 0,50

Dimana variabel yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

- Kebutuhan ekonomi : peningkatan biaya hidup, pengangguran atau kurangnya peluang kerja
- Peningkatan kualitas hidup : fleksibilitas waktu dan bekerja dari rumah, keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi
- Faktor lingkungan : Peningkatan aktifitas , aksesibilitas dan infrastruktur
- Faktor budaya dan tradisi : perubahan gaya hidup dan tren, nilai-nilai komunitas dan identitas local

Dimana Jumlah responden yang dibutuhkan dalam teknik pengumpulan data purposive sampling dengan kriteria responden diatas maka Untuk menghitung jumlah responden yang dibutuhkan, dapat dilakukan dengan menggunakan rumus yang disebut Rumus Slovin. Rumus Slovin adalah:

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Ukuran populasi

e = Margin of error (tingkat kesalahan)

- N = Jumlah Rumah yang mengalami perubahan / jumlah rumah 1 kelurahan x 100

Mengambil sampel kelurahan Pandanwangi

$$N = 17 / 8.557 \times 100 = 0.19$$

$$N = 0.19 \times 11 \text{ Kelurahan} = 18.700$$

- Jumlah Rumah Yang Mengalami Perubahan Ruang Hunian menjadi Rumah produktif

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

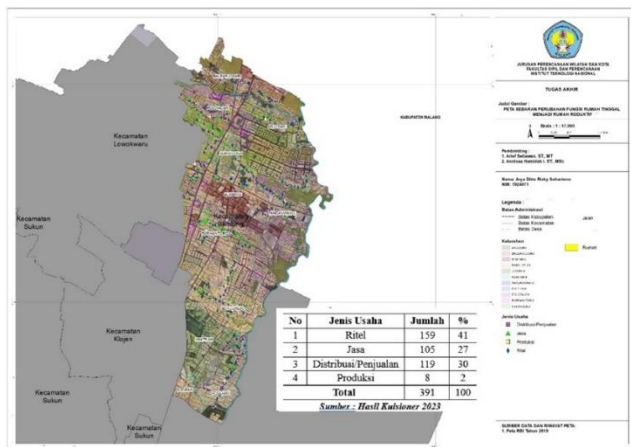
$$n = 18700 / (1 + (18700 \times 0,05^2))$$

$$n = 391.$$



Kelurahan	Jenis Usaha	Jumlah
	Warung	10
	Potong Rambut	1
	Toko Sembako	18
Purwanto	Laundry	4
	Bengkel	5
	Cafe	2
	Warung	8
	Laundry	6
	Sablon Baju	1
	Toko Sembako	25
	Cukur Rambut	4
	Purwodadi	Warung
Laundry		6
Salon		2
Toko Sembako		18
Bengkel		3
	Kafe	1
<b>Total</b>		<b>391</b>

Sumber: Hasil Kuisisioner, 2023



Peta 2 Jenis Usaha Kecamatan Blimbing

Sumber: Hasil Kuisisioner, 2023

Tabel 3 Jenis Dagangan dan Jumlah Pedagang Yang Berjualan

Jenis Dagangan	Jumlah Pedagang	%
Buah dan Sayuran	72	23
Bahan Pokok atau Sembako	34	11
Makanan dan Minuman	111	36
Pakaian	61	20
Tanaman	4	1
Alat Rumah Tangga	14	5
Lain-lain atau perlengkapan pengajian	13	4
<b>Total</b>	<b>309</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Kuisisioner, 2023

Berdasarkan hasil tabel jenis usaha di atas maka jenis usaha yang paling banyak ada di Kecamatan Blimbing adalah Ritel dimana toko yang penjualan untuk kebutuhan sehari-hari dari toko sembako dan sayuran yaitu sebanyak 159 responden. Sedangkan jenis usaha paling sedikit adalah jenis usaha produksi yaitu sebanyak 8 responden.

### 1. Produksi

Dalam bidang kegiatan usaha rumahan, produksi di wilayah studi yang ditentukan terutama melibatkan pembuatan furnitur. Proses ini meliputi permulaan pemesanan produk, dilanjutkan dengan pemanfaatan bahan mentah, barang setengah jadi, dan diakhiri dengan sentuhan akhir. Produksi furnitur telah menjadi ciri khas daerah di Kelurahan Pandanwangi, salah satu daerah yang sedang diselidiki.

### 2. Penjualan/ Distribusi

Di wilayah studi yang ditentukan, bisnis yang terlibat dalam penjualan dan distribusi, termasuk toko bangunan, toko pakaian, dan warung makan, beroperasi dalam skala besar dan menawarkan jenis produk serupa



Gambar 1 Rumah Tinggal Dengan Warung Makan

Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2023

Kehadiran sejumlah pembangunan perumahan membuat responden percaya bahwa mendirikan warung makan di dekat pembangunan tersebut akan menguntungkan dan menghasilkan penjualan yang besar. Motivasi responden untuk mencoba usaha warung ini bermula dari kegemaran mereka dalam memasak, dengan pelaku utama adalah para istri. Keputusan strategis untuk menempatkan warung di sepanjang jalan utama didasarkan pada harapan bahwa tingginya volume kendaraan yang lewat akan menarik para pengemudi yang lapar untuk berhenti dan makan di warungnya. Selain itu, keinginan responden yang kuat untuk mengungguli bisnis tetangga dan ketatnya persaingan telah mendorong mereka untuk membuka kedai makanan dengan keyakinan bahwa produk mereka akan lebih dicari dibandingkan pesaing mereka.

### 3. Servis/ Jasa

Alasan Responden memilih mendirikan usaha laundry karena pola pikir masyarakat yang praktis, khususnya dalam hal kebersihan pakaian. Akibatnya, sejumlah besar usaha laundry bermunculan di wilayah yang disurvei.



mengilustrasikan contoh kondisi perumahan yang sukses terkait dengan bisnis laundry.



**Gambar 2 Rumah Tinggal Dengan Jasa Laundry**  
 Sumber : Hasil Observasi Lapangan, 2023

#### 4. Ritel

Wilayah studi mencakup berbagai jenis usaha ritel, termasuk toko makanan pokok, toko kelontong, pedagang sayur, dan pengecer pakan burung. Bisnis-bisnis ini terlibat dalam perdagangan eceran dengan membeli barang dari sumber eksternal dan kemudian menjualnya kembali.



**Gambar 3 Rumah Tinggal Dengan Toko Sembako**  
 Sumber : Hasil Observasi Lapangan, 2023

Pendirian toko kelontong dan toko sayur-mayur dan buah-buahan dapat dikaitkan dengan fakta bahwa bisnis ini melayani kebutuhan penting sehari-hari masyarakat. Oleh karena itu, terdapat anggapan bahwa masyarakat akan selalu membutuhkan kebutuhan-kebutuhan tersebut dan oleh karena itu akan memilih untuk membelinya dari tempat-tempat tersebut. Oleh karena itu, toko-toko makanan pokok dan hasil bumi ini diperkirakan akan terus menerima aliran pelanggan, sehingga menjamin kelangsungan operasionalnya.a.

## V. HASIL PEMBAHASAN

Pada tahap analisa terdapat tiga analisa yang akan dibahas yaitu factor terbentuknya pasar kaget, dampak keberadaan pasar kaget dan hubungan antara pasar kaget dengan perekonomian masyarakat sekitar. Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut :

### 1. Identifikasi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif dan Pesebarannya

Perubahan rumah produktif adalah proses di mana suatu rumah tinggal diubah menjadi tempat untuk menjalankan berbagai kegiatan ekonomi. Rumah-rumah ini biasanya diubah menjadi toko, warung makan, salon, dan usaha lainnya yang memberikan pendapatan tambahan bagi pemiliknya.

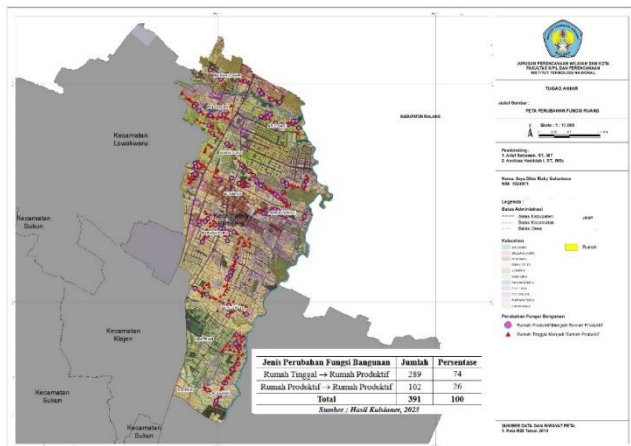
Persebaran rumah produktif sering kali terjadi sejalan dengan perkembangan urbanisasi dan perubahan ekonomi di suatu daerah. Misalnya, di area yang mengalami peningkatan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi, lebih banyak rumah mungkin berubah menjadi rumah produktif untuk memenuhi kebutuhan baru masyarakat. Sementara itu, di area yang mengalami penurunan aktivitas ekonomi, rumah-rumah mungkin berubah kembali menjadi rumah tinggal atau digunakan untuk kegiatan ekonomi yang berbeda.:

**Tabel 4 Perubahan Fungsi Bangunan**

Jenis Perubahan Fungsi Bangunan	Jumlah	Persentase
Rumah Tinggal → Rumah Produktif	289	74
Rumah Produktif → Rumah Produktif	102	26
<b>Total</b>	<b>391</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Kuisioner, 2023

Berdasarkan data pada tabel di atas, terlihat bahwa total 289 peserta pada awalnya memiliki rumah hunian yang tujuan utamanya adalah untuk tempat tinggal. Namun, seiring kemajuan wilayah, mereka mengalihkan fungsi bangunan tersebut menjadi rumah produktif. Selain itu, sebanyak 102 responden telah memiliki rumah dengan niat awal untuk menjalankan usaha perumahan, sehingga mengkategorikan rumahnya sebagai rumah produktif. Ilustrasi selanjutnya menggambarkan perubahan peran fungsional bangunan di wilayah Kecamatan Blimbing.



**Peta 3 Perubahan Fungsi Bangunan di Kecamatan Blimbing, Kota Malang**

**Tabel 5 Karakteristik Perubahan Ruang di Kecamatan Blimbing**

Kelurahan	Jenis Perubahan	Jumlah
Arjosari	Pembagian ruang	10
	Penambahan ruang	13
	Peralihan Fungsi Ruang	4
Balearjosari	Pembagian ruang	11
	Penambahan ruang	13
	Peralihan Fungsi Ruang	4
Blimbing	Pembagian ruang	3
	Penambahan ruang	40
	Peralihan Fungsi Ruang	4
Bunulrejo	Pembagian ruang	4
	Penambahan ruang	41
	Peralihan Fungsi Ruang	5
Pandanwangi	Pembagian ruang	15
	Penambahan ruang	34
	Peralihan Fungsi Ruang	19
Polehan	Pembagian ruang	9
	Penambahan ruang	34
	Peralihan Fungsi Ruang	8
Polowijen	Pembagian ruang	0
	Penambahan ruang	28
	Peralihan Fungsi Ruang	7
Purwantoro	Pembagian ruang	0
	Penambahan ruang	38
	Peralihan Fungsi Ruang	9
Purwodadi	Pembagian ruang	0
	Penambahan ruang	29
	Peralihan Fungsi Ruang	8
<b>Total</b>		<b>391</b>

Sumber: Hasil Kuisisioner, 2023

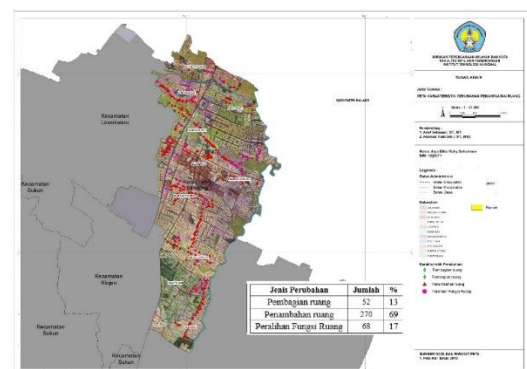
Berdasarkan data yang disajikan pada tabel, dapat diketahui bahwa Desa Pandanwangi mengalami transformasi paling tinggi dalam mengubah kawasan pemukiman menjadi perumahan produktif. Sebaliknya,

Desa Arjosari dan Desa Balearjosari paling sedikit mengalami perubahan dalam hal ini. Selain itu, jenis perubahan yang paling dominan yang diamati adalah perluasan ruang fisik, sedangkan perubahan yang paling sedikit terjadi adalah modifikasi fungsional ruang. Berikut merupakan peta yang menggambarkan karakteristik perubahan ruang yang ada di kecamatan blimbing kota Malang.

Dalam tahap survei lapangan, peneliti menemukan fenomena menarik di mana suatu rumah telah diadaptasi menjadi lingkungan produktif dengan pendekatan yang unik. Salah satu temuan menarik adalah adanya rumah yang diubah menjadi dua unit usaha yang berbagi tempat secara fisik dan terbagi dengan cara yang menarik dari segi dimensi waktu.

Konteks seperti ini memberikan latar belakang penelitian yang unik, di mana perubahan fungsi dari hunian menjadi tempat produktif melibatkan dinamika yang lebih kompleks. Adanya dua unit usaha yang berbagi tempat secara fisik menggambarkan efisiensi pemanfaatan ruang yang mengoptimalkan kapasitas lingkungan. Selain itu, pendekatan dimensi waktu dalam pembagian ruang menunjukkan fleksibilitas dalam penggunaan ruang tersebut, mungkin pada saat yang berbeda menjadi tempat yang berbeda pula.

Selain menyoroti adaptasi fungsional, temuan ini juga memunculkan pertanyaan menarik tentang bagaimana masyarakat memandang dan memanfaatkan ruang hunian untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Dengan begitu, penelitian ini tidak hanya mengeksplorasi dimensi fisik perubahan, tetapi juga melihat aspek sosial, ekonomi, dan budaya yang mendasari transformasi ruang menjadi rumah produktif.



**Peta 4 Karakteristik Perubahan Ruang di Kecamatan Blimbing, Kota Malang**

Jenis Perubahan Aktivitas Ekonomi	Pelaku Perubahan	Total
Buruh → Penjual/ Distribusi	30	93
Buruh → Jasa	24	
Buruh → Ritel	39	
Karyawan → Penjual/ Distribusi	3	24
Karyawan → Ritel	10	
Karyawan → Jasa	11	
PNS → Penjual/ Distribusi	20	52
PNS → Ritel	32	
Wiraswasta → Jasa	41	170
Wiraswasta → Produksi	64	
Wiraswasta → Ritel	75	
Tukang → Penjual/Distribusi	20	52
Tukang → Jasa	14	
Tukang → Ritel	18	
<b>Total</b>		<b>391</b>

**Tabel 6 Perubahan Aktivitas Ekonomi di Wilayah Studi**

Berdasarkan data yang tersedia, terlihat jelas bahwa individu yang awalnya berkarir sebagai wirausaha memiliki kehadiran yang lebih besar dibandingkan dengan mereka yang memiliki pekerjaan lain. Data ini menunjukkan bahwa terdapat cukup banyak rumah tangga yang rajin di wilayah penelitian. Sebaliknya, sebagian kecil individu yang awalnya berkarir sebagai karyawan beralih menjadi wirausaha di rumah tangga produktif.

Biasanya, motivasi responden untuk mengubah tujuan ekonominya berasal dari pertimbangan keuangan keluarga. Seiring dengan bertambahnya jumlah anggota keluarga dan kebutuhan mereka, pencari nafkah rumah tangga terpaksa mengerahkan upaya yang lebih besar dalam mengejar pendapatan guna menopang penghidupan mereka. Solusi yang tepat untuk mengatasi kesulitan ini adalah dengan mendirikan usaha rumahan yang dapat dikelola oleh anggota keluarga lainnya, seperti istri. Alternatif ini terbukti menguntungkan, terutama mengingat langkanya kesempatan kerja memuaskan yang ditawarkan oleh pemerintah.

Dalam studi ini, identifikasi telah dilakukan terkait perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif dengan fokus pada perkembangan rumah produktif. Jenis usaha terbanyak di Kecamatan Blimbing adalah ritel, yang mencakup toko-toko kebutuhan sehari-hari, dengan 159 responden. Sebaliknya, jenis usaha yang paling jarang adalah produksi, dengan hanya 8 responden. Kelurahan dengan perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif terbanyak adalah Pandanwangi, sedangkan yang paling sedikit adalah Balarjosari.

Berdasarkan data, terlihat bahwa sebagian besar responden (289 orang) awalnya memiliki bangunan dengan fungsi sebagai tempat tinggal, yang kemudian diubah fungsi menjadi rumah produktif seiring dengan perkembangan kawasan. Sementara itu, 102 responden lainnya sudah sejak awal memiliki usaha rumahan.

Dalam konteks perekonomian, kemampuan untuk menyesuaikan diri terhadap kemajuan ekonomi dan teknologi merupakan hal yang sangat penting. Dalam penyelidikan ini, diketahui bahwa individu yang memulai karir mereka sebagai wirausaha memiliki pengaruh yang lebih besar dibandingkan dengan pekerjaan lain, sehingga menunjukkan adanya banyak perusahaan industri di wilayah yang diteliti.

Secara umum, alasan utama responden melakukan perubahan aktivitas ekonomi adalah untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga yang meningkat. Dengan menambah usaha rumahan yang dapat dikerjakan oleh anggota keluarga lain, seperti istri, ini menjadi solusi terbaik untuk mendukung keberlangsungan hidup keluarga di tengah keterbatasan lapangan pekerjaan yang disediakan pemerintah. Berikut merupakan peta sebaran rumah produktif yang berada di Kecamatan Blimbing.

## **2. Analisa Faktor Penyebab Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah Produktif**

Pada penelitian ini, peneliti telah menyebarkan kuisioner dimana pertanyaan yang mencakup 8 variabel penelitian. Kuisioner pada penelitian ini ditujukan pada 391 responden yang mencakup pemilik yang mengalami perubahan ruang hunian menjadi ruang usaha dimana responden ini memiliki kapasitas dalam menjawab pertanyaan pertanyaan yang terdapat pada kuisioner penelitian. Kuisioner berupa tabel tabel yang berisikan pertanyaan yang terperinci tiap variabelnya dan responden hanya perlu memilih skor tiap pertanyaannya. Dalam penelitian ini metode pengukuran data yang digunakan dari tanggapan atau jawaban dari responden diukur dengan menggunakan skala likert.

- Uji validitas data digunakan untuk mengetahui apakah hasil analisa faktor yang didapatkan dapat digeneralisasi ke dalam populasi. Pada penelitian ini, uji validitas dilihat dengan menggunakan nilai perason correlations. Dengan asumsi jika  $r_{hitung} < r_{tabel}$  maka item tersebut dapat dinyatakan valid. Jumlah minimal data untuk diuji pada uji validitas adalah 20% dari jumlah responden yang telah ditentukan. Berikut hasil uji validitas dari penelitian ini

**Tabel 7 Uji Validitas**

Variabel	rHitung	rTabel	Keterangan
Peningkatan_Biaya_Hidup	0.859	0.113	Valid
Kurangnya_Lapangan_Pekerjaan	0.858	0.113	Valid
Fleksibilitas_waktu	0.729	0.113	Valid
Keseimbangan_kehidupan_kerja_dan_kehidupan_pribadi	0.895	0.113	Valid
Perubahan_Penggunaan_Lahan	0.938	0.113	Valid
Aksesibilitas	0.962	0.113	Valid
perubahan_gaya_hidup	0.953	0.113	Valid
tradisi_turun_temurun_keluarga	0.902	0.113	Valid

Sumber: Hasil Analisa, 2023

Berdasarkan tabel diatas diperoleh variabel yang valid dengan nilai r korelasinya lebih besar dari 0,113 sehingga semua variabel tersebut dinyatakan valid dan digunakan sebagai variabel awal dalam analisis selanjutnya yaitu analisis faktor.

**• Uji Reabilitas**

Reliabilitas merupakan alat penilaian yang memberikan hasil relatif sama, artinya alat tersebut memiliki ketepatan dalam menilai apa saja yang dinilai. Dalam penelitian ini reabilitas yang akan digunakan dalam butir kuisioner yang ditanyakan reliabel (layak) jika Cronbach's Alpha lebih besar atau sama dengan 0.600 (Menurut Wiratna Sujerweni 2014)

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
.902	8

**Gambar 4 Uji Reabilitas**

Berdasarkan tabel tersebut diperoleh nilai koefisien Alpha Cronbach's lebih dari nilai 0.902 Sehingga dapat disimpulkan hasil pengukuran variabel-variabel tersebut reliabel untuk digunakan pada analisis selanjutnya yaitu analisis faktor.

**• Analisa Faktor**

Berikut merupakan hasil analisis faktor penyebab perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif menggunakan SPSS. Dimana variabel yang digunakan

untuk menguji adalah peningkatan biaya hidup, pengangguran atau kurangnya peluang kerja, fleksibilitas waktu dan bekerja dari rumah, keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi, peningkatan aktifitas, aksesibilitas dan infrastruktur, perubahan gaya hidup dan tren, nilai-nilai komunitas dan tradisi turun temurun keluarga.

**A. KMO dan Bartlett's Test**

yang berguna untuk mengetahui kelayakan suatu variabel, apakah dapat diproses lebih lanjut menggunakan teknik analisis faktor ini atau tidak

**KMO and Bartlett's Test**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.819	
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	3101.197
	df	28
	Sig.	.000

**Tabel 8 KMO dan Bartlett's Test**

Sumber : Hasil Analisa, 2023

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa jika nilai KMO MSA lebih besar dari 0,50 maka teknik analisis faktor dapat dilanjutkan. Berdasarkan output diatas diketahui nilai KMO MSA sebesar 0,819 > 0,50 dan nilai Bartlett's Test of Sphericity (Sig.) 0,000 < 0,05, maka analisis faktor dalam penelitian ini dapat dilanjutkan karena sudah memenuhi persyaratan pertama. Berikut merupakan tabel

**B. Output Anti-image Matrices :**

Anti-image Matrices									
	Aksesibilitas	peningkatan_biaya_hidup	fleksibilitas_waktu	perubahan_penggunaan_lahan	tradisi_turun_temurun	perubahan_gaya_hidup	keseimbangan_kehidupan_kerja_dan_kehidupan_pribadi	kurangnya_lapangan_pekerjaan	aksesibilitas
Anti-image Covariance	.987	-.077	.024	.027	-.020	.017	-.065	.010	
	-.077	.113	.010	-.026	-.006	.014	.035	-.041	
	.024	.010	.260	-.072	-.110	-.045	-.004		
	.027	-.036	-.060	.153	-.040	-.024	-.041	-.055	
	-.020	-.006	-.072	-.040	.793	-.142	.032	.017	
	.017	.014	-.110	-.024	-.142	.632	-.006	.009	
	-.065	.035	-.045	-.041	.032	-.006	.118	-.044	
	.010	-.041	-.004	-.055	.017	.009	-.044	.203	
Anti-image Correlation	.705*	-.778	.158	.238	-.080	.073	-.639	.075	
	-.778	.762*	.059	-.276	-.022	.052	.304	-.268	
	.158	.059	.850*	-.451	-.168	-.272	-.256	-.016	
	.238	-.276	-.451	.853*	-.124	-.078	-.308	-.310	
	-.080	-.022	-.168	-.124	.899*	-.212	.112	.045	
	.073	.052	-.272	-.078	-.212	.840*	-.022	.025	
	-.639	.304	-.256	-.308	.112	-.022	.813*	-.282	
	.075	-.268	-.016	-.310	.045	.025	-.282	.924*	

Anti-image Matrices berguna untuk mengetahui dan menentukan variabel mana saja yang layak dipakai dalam analisis faktor. Berdasarkan output tabel diatas diketahui nilai MSA dari masing-masing yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Aksesibilitas sebesar 0,75
2. Peningkatan biaya hidup sebesar 0,762
3. Fleksibilitas waktu sebesar 0.850
4. Perubahan penggunaan lahan sebesar 0,853

5. Tradisi turun temurun sebesar 0.899
6. Perubahan gaya hidup sebesar 0.840
7. Keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi sebesar 0.813
8. Kurangnya lapangan pekerjaan sebesar 0.924

Persyaratan yang harus terpenuhi dalam analisis faktor adalah nilai MSA > 0,50. Dari hasil diatas diketahui bahwa nilai MSA untuk semua variabel yang diteliti adalah > 0,50, maka persyaratan kedua dalam analisis faktor ini pun terpenuhi. Kemudian berikut merupakan tabel yang menjelaskan output communalities.

### C. Ekstrasi Faktor

Ekstrasi faktor merupakan proses mereduksi variabel variabel penelitian menjadi faktor dengan jumlah yang lebih sedikit. Dalam perhitungannya terdapat 2 metode yang bisa digunakan yakni *Principal Component Analysis* dan *Common Faktor Analysis*.

Communalities		
	Initial	Extraction
Aksesibilitas	1.000	.897
peningkatan_biaya_hidup	1.000	.885
fleksibilitas_waktu	1.000	.796
perubahan_penggunaan_lahan	1.000	.862
tradisi_turun_temurun	1.000	.502
perubahan_gaya_hidup	1.000	.744
keseimbangan_kehidupan_kerja_dan_kehidupan_pribadi	1.000	.888
kurangnya_lapangan_pekerjaan	1.000	.844

Extraction Method: Principal Component Analysis.

**Tabel 9 Output Communalities**

Tabel Communalities ini menunjukkan nilai variabel yang diteliti apakah mampu untuk menjelaskan faktor atau tidak. Variabel dianggap mampu menjelaskan faktor jika nilai Extraction lebih besar dari 0,50. Berdasarkan output diatas, diketahui nilai Extraction variabel yang memenuhi adalah variabel aksesibilitas, peningkatan biaya hidup, fleksibilitas waktu, perubahan penggunaan lahan, tradisi turun temurun, perubahan gaya hidup, keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi dan kurangnya lapangan pekerjaan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hanya ada 8 faktor yang dapat dipakai untuk menjelaskan faktor.

### D. Total Variance Explained

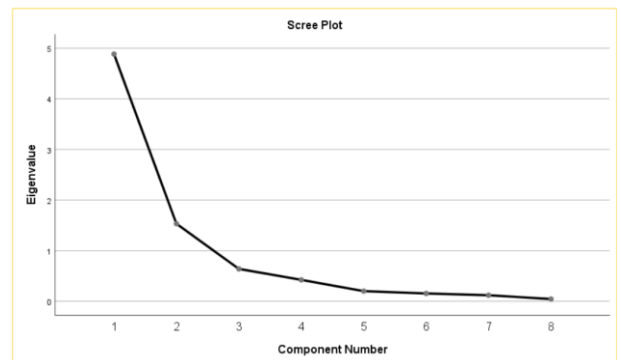
Component	Initial Eigenvalues			Total Variance Explained			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	4.885	61.064	61.064	4.885	61.064	61.064	4.019	50.238	50.238
2	1.532	19.153	80.217	1.532	19.153	80.217	2.398	29.979	80.217
3	.840	7.999	88.216						
4	.423	5.291	93.507						
5	.201	2.517	96.024						
6	.154	1.929	97.952						
7	.119	1.491	99.444						
8	.044	.556	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

**Tabel 10 Total Variance Explained**

Faktor yang mempunyai nilai eigen lebih dari 1 akan dipertahankan dan faktor yang mempunyai nilai eigen kurang dari 1 tidak akan diikutsertakan dalam model. Dari tabel diatas diperoleh nilai eigen yang lebih besar dari 1 pada 1 faktor dan 2 faktor. Dengan kriteria ini diperoleh jumlah faktor yang digunakan adalah 2 faktor . Nilai Eigenvalue Component 1 sebesar 4,885 atau > 1 maka menjadi faktor 1 dan mampu menjelaskan 61,064 % variasi. Sedangkan nilai Eigenvalue component 2 sebesar 1,532 >1 maka menjadi faktor 2 dan mampu menjelaskan 19,153 % variasi. Jika Faktor 1 dan faktor 2 dijumlahkan maka mampu menjelaskan 80,217 %.

### E. Scree Plot



**Tabel 11 Scree Plot**

Jika titik Component memiliki nilai Eigenvalue >1 maka factor tersebut terbentuk. Dari gambar yang didapatkan dua titik Component yang memiliki nilai Eigenvalue > 1 maka diketahui jika hanya terdapat 2 faktor yang terbentuk.

### F. Rotasi factor

Rotasi faktor digunakan untuk mentransformasikan matriks faktor menjadi matriks faktor yang lebih sederhana dan mudah diinterpretasikan. Rotasi faktor dimaknai sebagai langkah penting karena akan diperoleh struktur data

yang paling sederhana. Dalam analisis ini dilakukan rotasi dengan metode Rotasi Varimax

	Component	
	1	2
Aksesibilitas	.947	.007
peningkatan_biaya_hidup	.939	.055
pe		
fleksibilitas_waktu	.428	.782
perubahan_penggunaan_lahan	.713	.594
tradisi_turun_temurun	.196	.681
perubahan_gaya_hidup	-.081	.859
keseimbangan_kehidupan_kerja_dan_kehidupan_pribadi	.880	.336
kurangnya_lapangan_pekerjaan	.853	.341

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
 Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.  
 a. Rotation converged in 3 iterations.

**Tabel 12 Rotated Component Matrix**

Untuk memastikan suatu variabel masuk dalam kelompok faktor mana, maka dapat ditentukan dengan melihat nilai korelasi terbesar antara variabel dengan faktor (Rotated Component) yang terbentuk :

- Variabel aksesibilitas memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,947 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,007. Nilai korelasi dengan faktor 1 > dari nilai korelasi dengan faktor 2 maka variabel aksesibilitas termasuk pada kelompok faktor 1
- Variabel peningkatan biaya hidup memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,939 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,055. Nilai korelasi dengan faktor 1 > dari nilai korelasi dengan faktor 2 maka variabel peningkatan biaya hidup termasuk pada kelompok faktor 1
- Variabel fleksibilitas waktu memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,428 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,782. Nilai korelasi dengan faktor 2 > dari nilai korelasi dengan faktor 1 maka variabel fleksibilitas waktu termasuk pada kelompok faktor 2
- Variabel perubahan penggunaan lahan memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,713 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,594. Nilai korelasi dengan faktor 1 > dari nilai korelasi dengan faktor 2 maka variabel perubahan penggunaan lahan termasuk pada kelompok faktor 1
- Variabel tradisi turun-temurun memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,196 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,681. Nilai korelasi dengan faktor 2 > dari nilai korelasi dengan

faktor 1 maka variabel tradisi turun temurun termasuk pada kelompok faktor 2

- Variabel perubahan gaya hidup memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar -0,081 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,859 Nilai korelasi dengan faktor 2 > dari nilai korelasi dengan faktor 1 maka variabel perubahan gaya hidup termasuk pada kelompok faktor 2
- Variabel keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,880 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,336. Nilai korelasi dengan faktor 1 > dari nilai korelasi dengan faktor 2 maka variabel keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi termasuk pada kelompok faktor 1
- Variabel kurangnya lapangan pekerjaan memiliki nilai korelasi dengan faktor 1 sebesar 0,853 sedangkan nilai korelasi dengan faktor 2 sebesar 0,341. Nilai korelasi dengan faktor 1 > dari nilai korelasi dengan faktor 2 maka variabel kurangnya lapangan pekerjaan termasuk pada kelompok faktor 1.

Setelah dilakukan Analisa dapat disimpulkan bahwa faktor yang berpengaruh dan tidak berpengaruh perubahan ruang hunian menjadi ruang produktif terbagi kedalam 2 kelompok faktor yakni faktor yang berpengaruh ( Kelompok faktor 1) dan ( Kelompok faktor 2 ). Hasil analisis dapat dilihat pada tabel pengelompokan faktor dibawah ini

Faktor Berpengaruh	Faktor Tidak Berpengaruh
Aksesibilitas	Fleksibilitas waktu
Peningkatan biaya hidup	Tradisi turun temurun
Perubahan penggunaan lahan	Perubahan gaya hidup
Keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi	
Kurangnya lapangan pekerjaan	

**Tabel 13 Pengelompokan Faktor**

Dilihat bahwa ada 5 faktor yang berpengaruh terhadap perubahan rumah hunian menjadi ruang usaha yang dimana aksesibilitas menjadi factor yang paling berpengaruh nomor 1 dan factor kurangnya lapangan pekerjaan menjadi factor yang berpengaruh terakhir sedangkan untuk factor yang tidak berpengaruh ada 3 yaitu fleksibilitas waktu, tradisi turun temurun, dan perubahan gaya hidup.

## VI. KESIMPULAN

Berdasarkan proses analisis yang telah dilakukan pada bab hasil dan pembahasan sebelumnya, maka kesimpulan dari penelitian “Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang” adalah :

Berdasarkan hasil Analisa identifikasi perubahan dan persebaran rumah produktif dalam berbagai perspektif, yang dibagi menjadi tiga kategori utama yaitu perkembangan rumah produktif, perubahan fungsi bangunan, dan perubahan aktivitas ekonomi. Masing-masing kategori ini memiliki implikasi tersendiri terhadap kondisi sosial ekonomi di wilayah studi.

Untuk kategori pertama, perkembangan rumah produktif, jenis usaha yang ada dikelompokkan menjadi empat: ritel, jasa, distribusi/penjualan, dan produksi. Berdasarkan hasil survei yang dilakukan, jenis usaha yang paling banyak ditemui di Kecamatan Blimbing adalah ritel. Toko-toko ritel, yang menawarkan berbagai kebutuhan sehari-hari seperti sembako dan sayuran, mendominasi dengan total 159 responden. Di sisi lain, jenis usaha produksi hanya menarik sebanyak 8 responden, menjadikannya jenis usaha paling sedikit di area tersebut. Perkembangan ini menunjukkan bagaimana sektor ritel menjadi pilihan utama bagi penduduk setempat dalam mencari penghasilan, sementara sektor produksi masih membutuhkan dorongan lebih lanjut untuk berkembang.

Kategori kedua perubahan fungsi bangunan dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu perubahan rumah tinggal menjadi rumah produktif, dan perubahan bentuk rumah produktif menjadi rumah produktif lainnya. Berdasarkan temuan survei, sebanyak 289 responden pada awalnya memiliki rumah yang tujuan utamanya adalah untuk tempat tinggal. Namun karena perkembangan wilayah dan kondisi perekonomian, mereka kemudian mengubah bangunannya menjadi rumah produktif. Sebaliknya, terdapat 102 responden yang awalnya memanfaatkan rumahnya untuk keperluan bisnis, hal ini menunjukkan bahwa gagasan rumah produktif sudah tertanam kuat di masyarakat setempat.

Kategori ketiga, perubahan aktivitas ekonomi, dapat dilihat dari perubahan pekerjaan utama responden. Hasil kuisioner menunjukkan bahwa

banyak masyarakat yang sebelumnya bekerja sebagai wiraswasta, berubah pekerjaannya menjadi pelaku usaha di rumah produktif. Ini menunjukkan bahwa keberadaan rumah produktif di wilayah studi telah memberikan banyak peluang kerja baru untuk masyarakat setempat. Namun, jumlah masyarakat yang sebelumnya bekerja sebagai karyawan dan berubah menjadi pelaku usaha di rumah produktif masih relatif sedikit.

Umumnya, alasan utama responden melakukan perubahan aktivitas ekonomi adalah terkait dengan kondisi perekonomian keluarga. Bertambahnya anggota keluarga dan meningkatnya kebutuhan hidup seringkali menjadi pemicu bagi kepala keluarga untuk mencari sumber penghasilan tambahan. Salah satu solusi yang mereka temukan adalah dengan membuka usaha di rumah, yang tidak hanya dapat dikerjakan oleh kepala keluarga, tetapi juga anggota keluarga lainnya, seperti istri. Solusi ini dipandang sebagai alternatif yang baik, mengingat keterbatasan lapangan pekerjaan yang disediakan oleh pemerintah.

Dengan demikian, fenomena perubahan dan persebaran rumah produktif di wilayah studi ini mencerminkan dinamika sosial ekonomi masyarakat setempat, yang terus beradaptasi dengan perkembangan zaman dan kondisi ekonomi.

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi ruang hunian menjadi rumah produktif menunjukkan berbagai hasil yang cukup menarik. Berdasarkan hasil Analisa faktor maka faktor penyebab perubahan ruang hunian menjadi ruang produktif dibagi menjadi dua yaitu faktor yang berpengaruh dan faktor yang tidak berpengaruh. Dimana faktor berpengaruh terdiri atas aksesibilitas, peningkatan biaya hidup, perubahan penggunaan lahan, keseimbangan kehidupan kerja dan kehidupan pribadi dan kurangnya lapangan pekerjaan. Sedangkan faktor yang tidak berpengaruh adalah fleksibilitas waktu, tradisi turun-temurun, dan perubahan gaya hidup. calon pembeli yang lebih luas

## VII. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh, maka penulis memberikan rekomendasi Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Ruang Hunian Menjadi Rumah produktif Studi Kasus Kecamatan Blimbing, Kota Malang, sebagai berikut:

- Meningkatkan dukungan kebijakan: Pemerintah perlu mengembangkan kebijakan yang mendukung perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif, seperti penyediaan regulasi yang jelas dan insentif bagi individu atau keluarga yang ingin menjalankan usaha di rumah. Hal ini akan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan memberikan manfaat bagi masyarakat.
- Mendalami faktor-faktor pengaruh: Penelitian lebih lanjut dapat dilakukan untuk mendalami faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan ruang hunian menjadi rumah produktif secara lebih rinci, seperti faktor ekonomi, sosial, demografi, dan kebijakan. Hal ini akan memberikan wawasan yang lebih mendalam bagi para peneliti dan membantu dalam merancang strategi yang lebih efektif untuk memfasilitasi perubahan ini.
- Kolaborasi dan kemitraan: Masyarakat dapat mencari peluang kolaborasi dan kemitraan dengan pemilik usaha rumahan lainnya dalam wilayah tersebut. Melalui kolaborasi, mereka dapat saling mendukung, berbagi pengetahuan, dan memperkuat posisi bersama dalam pasar yang kompetitif.

Dengan mengimplementasikan rekomendasi ini, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang kondusif bagi perkembangan rumah produktif, penelitian dapat memberikan wawasan yang berharga, dan masyarakat dapat memanfaatkan peluang yang ada untuk mencapai kesuksesan dalam menjalankan usaha rumahan

## VIII. REFERENSI

### Jurnal dan Skripsi :

- Poerwati, T., Reza, M., & Widodo, I. P. (2021, February). Perubahan Ruang Berdasarkan Pola Urbanisasi Di Desa Kebonagung Kabupaten Malang. In PROSIDING SEMINAR NASIONAL PLANOEARTH (Vol. 2, pp. 103-108).
- Widya, A. T., Bachtiar, J. C., Rahmadyani, H., Rahardiyani, A., & Abadi, A. A. (2020). Dampak Bisnis Online Terhadap Sosial-Ekonomi Dan Karakteristik Ruang Dalam Rumah Tinggal Di Cibaduyut, Kota Bandung. MODUL, 20(2), 98-110.
- Fitriyani, I., Antariksa, A., & Wulandari, L. D. (2015). Penggunaan Ruang Pada Usaha Batik Tulis Di Kampung Batik Jetis Sidoarjo. RUAS, 13(2), 47-59.
- Pintra, A., & Rahmi, D. H. (2021). Transformasi Ruang pada Rumah Pengrajin Gerabah di Desa Pagerjurang, Paseban, Bayat, Klaten. ATRIUM: Jurnal Arsitektur, 7(1), 13-26.
- Wiyatiningsih, W. (2021). Adaptasi penghuni terhadap perubahan ruang domestik menjadi rumah produktif akibat pandemi COVID-19. Jurnal Arsitektur dan Perencanaan (JUARA), 141-149.