

## **Abstrak**

Meningkatnya jumlah penduduk Kota Semarang berdampak juga pada meningkatnya kebutuhan akan rumah hunian di Kota Semarang. Lahan di pusat kota yang sudah langka dan mahal tidak memungkinkan lagi untuk dikembangkan menjadi lokasi perumahan, oleh karena itu pengembangan perumahan di Kota Semarang mengarah ke daerah pinggiran Kota Semarang, terutama Wilayah Semarang Atas. Hal tersebut berdasarkan pertimbangan bahwa lahan di wilayah Semarang Atas harganya relatif lebih murah daripada lahan di pusat kota dan bebas dari rob. Salah satu perumahan yang dikembangkan di wilayah pinggiran Kota Semarang adalah Perumahan Bukit Emerald. Justifikasi pemilihan perumahan ini sebagai lokasi penelitian adalah karena perumahan ini terdapat salah satu lokasinya berbatasan dengan tebing terjal tanpa pembatas yang berpotensi longsor, tetapi dapat terjual dengan waktu yang cukup singkat. Hal tersebutlah yang menjadikan peneliti untuk melakukan penelitian di lokasi perumahan tersebut.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni perumahan untuk membeli dan tinggal di Perumahan Bukit Emerald serta pemilihan tipe rumah huniannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan pendekatan kuantitatif deskriptif. Teknik analisis dalam penelitian ini terdiri dari analisis karakteristik penghuni perumahan, analisis kondisi lingkungan perumahan, analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan dan analisis keterkaitan antara pemilihan tipe hunian rumah dengan karakteristik penghuni perumahan. Analisis yang digunakan bersifat deskripsi untuk mengidentifikasi dan menggambarkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan di Perumahan Bukit Emerald.

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa 64% penghuni perumahan atau sebagian besarnya menyatakan bahwa faktor yang paling mempengaruhi penghuni perumahan memilih tempat tinggal di Perumahan Bukit Emerald daripada faktor lokasi perumahan, kondisi lingkungan perumahan dan kualitas bangunan rumah. Hal tersebut berdasarkan harga rumah hunian di perumahan ini lebih rendah daripada harga rumah hunian di perumahan sekitarnya. Kondisi lingkungan perumahan menjadi faktor kedua yang paling mempengaruhi dinyatakan oleh 54% penghuni perumahan. Hal tersebut dipengaruhi oleh sistem keamanan yang dimiliki perumahan ini yang menggunakan satu pintu akses keluar masuk perumahan, yang memberikan rasa keamanan bagi penghuninya. Faktor lokasi perumahan menduduki urutan ketiga yang dinyatakan oleh 30% penghuni dalam menentukan pilihan tempat tinggalnya dan 15% penghuni menyatakan kualitas rumah hunian yang paling mempengaruhi pemilihan perumahan. Faktor lokasi perumahan tidak mempengaruhi pemilihan perumahan, karena aksesibilitas perumahan ini bagus dan mudah dijangkau. Tingkat pendapatan adalah faktor yang terkait dalam pemilihan tipe rumah hunian di Perumahan Bukit Emerald, sedangkan faktor tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan tidak mempengaruhi penghuni dalam menentukan pilihan tipe rumah huniannya. Rekomendasi terkait pemilihan perumahan kepada pengembang adalah pembangunan perumahan haruslah memperhatikan sapek kenyamanan dan keamanan penghuni perumahan, serta memperhatikan kelayakan kualitas material bangunan.

**Kata kunci:** *Perumahan, Lokasi Perumahan, Kondisi Lingkungan Perumahan, Rumah Hunian, Harga Rumah*