

## ABSTRAK

Kota Semarang merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia yang memiliki perkembangan pesat dengan jumlah penduduk yang sangat tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat berimplikasi pada kebutuhan rumah di kota tersebut yang tinggi pula. Tingginya kebutuhan rumah ini ditandai dengan banyaknya pembangunan perumahan yang tidak hanya berada dipusat kota melainkan juga di daerah pinggiran seperti Perumnas Banyumanik, Perumnas Pucanggading, Perumnas Bukit Sendangmulyo, dan perumahan swasta lainnya. Sebagai perumahan formal dan terencana, perumahan yang dibangun tersebut dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai. Meskipun sudah dibangun dengan prasarana yang lengkap, fenomena menarik justru terjadi di Perumnas Bukit Sendangmulyo. Sejak dibangun mulai 1994, Perumnas Bukit Sendangmulyo memiliki perkembangan yang sangat lamban (stagnansi pembangunan) dibanding dengan perumnas yang lain di Kota Semarang. Pada perumnas tersebut masih terdapat kapling kosong yang belum dibangun mencapai 14,5%, rumah rusak dan tidak dihuni mencapai 5,5 %.

Rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas dengan harga terjangkau dan disubsidi pemerintah justru banyak yang kosong, rusak, dan dikontrakan tersebut tentu saja kurang efektif. Adanya berbagai permasalahan lingkungan menyebabkan kepuasan penghuni berdasarkan kualitas lingkungan termasuk dalam kategori cukup rendah. Kepuasan yang rendah dikhawatirkan dapat menyebabkan kecenderungan untuk pindah yang tinggi sehingga Perumnas Bukit Sendangmulyo akan semakin ditinggalkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh kualitas rumah dan lingkungan terhadap kepuasan penghuni dan kecenderungan berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif melalui kuesioner dan observasi lapangan. Analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif dan analisis SEM (*Structural Equation Modeling*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas lingkungan secara signifikan memiliki pengaruh besar terhadap kepuasan penghuni di Perumnas Bukit Sendangmulyo dengan nilai *estimate* sebesar 0.740, sedangkan kualitas rumah memiliki pengaruh kecil terhadap kepuasan penghuni dengan nilai *estimate* sebesar 0.231. Kepuasan penghuni memiliki pengaruh negatif terhadap kecenderungan berpindah dengan nilai *estimate* sebesar -0.420. Oleh karena itu faktor kualitas lingkungan menjadi faktor yang paling penting dalam bertempat tinggal dibanding kualitas rumah dan perlu di perhatikan dalam pengembangan perumahan sosial kedepannya. Adanya lingkungan dengan sarana dan prasarana yang baik dan lengkap akan membuat masyarakat menjadi betah untuk tinggal sehingga kecenderungan mereka untuk berpindah akan semakin kecil.

**Kata Kunci** : kepuasan perumahan, kecenderungan berpindah, model persamaan struktural