

## ABSTRAK

Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) berperan sebagai penyediaan hunian yang layak untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rusunawa menjadi program nasional sebagai upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh dan liar. Rusunawa Kaligawe di Kota Semarang adalah rusun yang dikelola Pemerintah Kota Semarang. Akan tetapi, rusunawa tersebut belum sepenuhnya mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah secara maksimal. Kondisi tersebut ditunjukkan dengan adanya permasalahan secara fisik berupa atap mengalami pelapukan sehingga terjadi kebocoran, dinding yang mulai retak, saluran air yang tidak berfungsi dengan baik, permainan anak rusak, kepadatan rusun yang tinggi, penyempitan ruang pribadi, kurangnya peran aktif penghuni dan pemerintah dalam upaya perawatan serta pemeliharaan rusunawa. Kondisi tersebut mempengaruhi kenyamanan penghuni dan menjadikan rusunawa tidak sesuai lagi dengan fungsinya sebagai hunian yang layak sebagai syarat hidup sehat untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni yaitu masyarakat berpenghasilan rendah. Namun pada kenyataannya, fenomena penghuni tetap memilih tetap tinggal di rusunawa meskipun terdapat berbagai permasalahan.

Beberapa permasalahan tersebut, diperlukan adanya penilaian penghuni terkait penyediaan rusunawa yang memperhatikan kelayakan lingkungan hunian dengan mempertimbangkan kualitas hidup penghuninya. Permasalahan tersebut melatarbelakangi adanya penelitian ini yang bertujuan untuk menganalisis penilaian penghuni terhadap kelayakan lingkungan hunian untuk tetap tinggal di Rusunawa Kaligawe Kota Semarang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Teknik sampling yang digunakan adalah cluster random sampling. Pengumpulan data dilakukan secara primer yang meliputi kuesioner yang dibagikan kepada 84 responden penghuni Rusunawa Kaligawe Blok A sampai dengan Blok G dengan kriteria minimal tinggal selama 1 bulan. Cara pengambilan kuesioner adalah dengan mendatangi langsung ke hunian penghuni. Hal tersebut didukung dengan observasi lingkungan rusunawa, wawancara dengan UPTD rusunawa untuk memvalidasi data hasil kuesioner. Data yang didapatkan kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis statistik deskriptif untuk mengetahui profil penghuni dan aspek fisik lingkungan, serta profil pengelolaan rusunawa. Deskriptif kualitatif digunakan untuk menjelaskan hubungan karakteristik penghuni, aspek kualitas hidup serta kebijakan.

Hasil dari penelitian ini adalah tingkat kelayakan lingkungan hunian tergolong kategori cukup layak dengan skor 189. Penilaian tersebut berdasarkan persepsi penghuni. Aspek tertinggi adalah aspek fisik prasarana yang ditunjukkan dengan kualitas jaringan jalan dalam rusunawa, kualitas, debit, dan kecukupan air bersih, kondisi sistem persampahan, kecukupan daya listrik, kondisi saluran air limbah, dan kondisi drainase. Sementara aspek terendah adalah aspek pengelolaan karena kurangnya penerapan insentif kepada penghuni, frekuensi perawatan sarana dan prasarana yang jarang dilakukan. Meskipun menjadi daerah rawan banjir, penghuni tetap tinggal karena kriteria-kriteria yang mempengaruhi penghuni dalam memilih lokasi perumahan yakni dengan prioritas yang dipilih penghuni ialah harga sewa murah, karena sisa penghasilan yang dimiliki digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Faktor demografi mempengaruhi penghuni memilih rusunawa karena pertimbangan sesuai kebutuhan dan kemampuan penghuni dengan respon penyesuaian pola kehidupan keluarga dan unitnya. Prioritas kebutuhan hunian dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. Secara teoritis, peningkatan tingkat pendapatan seharusnya mendorong perubahan prioritas hunian dari aspek kesempatan ekonomi (opportunity) menuju keamanan dan kepastian tinggal (security). Namun demikian, penghuni rusunawa cenderung tetap tinggal dalam jangka waktu lama karena harga sewa murah sehingga mengalami keterbatasan akses terhadap kepemilikan rumah dan kepastian status hunian. Penghuni telah tinggal dalam jangka panjang, tidak sepenuhnya berpindah meskipun secara pendapatan tergolong menengah. Dengan demikian, rusunawa menjadi hunian atau sarana bertahan hidup.

**Kata Kunci:** Rusunawa, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Layak Huni, Memilih Tinggal