

KEPUASAN HUNIAN: SEBUAH TINJAUAN LITERATUR

Aulina Adamy¹

1)Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik UNMUHA (aulina.adamy@unmuha.ac.id)

ABSTRAK

Penelitian kepuasan hunian masih sangat jarang di Indonesia. Secara universal, kepuasan hunian juga tidak menggunakan indikator yang seragam. Sehingga tujuan artikel ini untuk menelaah kriteria-kriteria yang dipakai dalam mengukur kepuasan hunian selama ini. Artikel ini termasuk artikel telaah (review paper) dengan metodologi menggunakan mesin pencarian Garuda untuk artikel Indonesia dan Google Scholar untuk artikel internasional. Hanya mendapatkan 8 artikel yang dipublikasikan di Indonesia dan sebanyak 1.670.000 artikel internasional. Dilakukan dua tahap screening: tahap pertama adalah artikel jurnal, dapat diakses gratis, dan fokus pada kepuasan rumah tinggal dan mendapatkan 32 jurnal. Screening kedua adalah artikel yang masuk dalam peringkat SJR. Sehingga hasil akhir mendapatkan 8 artikel (n=8) sebagai sampel. Kesimpulan yang didapatkan adalah walaupun menggunakan alat ukur yang berbeda-beda tetapi ternyata indikator sering kali sama hanya berbeda istilah; secara umum dapat dilihat kriteria dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu: hunian dan non-hunian akan tetapi ada juga beberapa referensi yang memasukkan kelengkapan fasilitas publik sebagai ke dalam kriteria non-hunian. Bagaimana pun, semua kuesioner yang dikutip dan ditelaah di artikel ini terbukti valid dan dapat diandalkan. Sehingga bisa menggunakan kriteria mana saja selama dua aspek hunian dan non-hunian masuk ke dalam alat ukur kepuasan hunian.

Kata-kata kunci: *Kepuasan, Hunian, Telaah*

1. PENDAHULUAN

Hunian merupakan bagian integral dari keberadaan manusia dan perkembangan masyarakat mana pun. Sejarah dan pentingnya tempat tinggal sama tuanya dengan keberadaan umat manusia (Ziama, J. A. dan Li, B., 2018). Hunian secara universal diakui sebagai kebutuhan manusia paling penting kedua setelah makanan dan dianggap sebagai aset ekonomi yang signifikan di negara mana pun (Jiboye, A.D., 2014). Oleh karena itu kepuasan hunian adalah salah satu ukuran yang penting dikarenakan kebutuhan arsitek untuk mempertimbangkan pengguna akhir produk mereka yang belum sepenuhnya diaktualisasikan dibandingkan dengan industri lain.

Tidak cukup banyak artikel jurnal di Indonesia mengenai kepuasan hunian. Misalnya lewat mesin pencarian Garuda (<https://garuda.ristekbrin.go.id/>) hanya menghasilkan delapan artikel dari tahun 2013 sampai 2019. Sementara artikel ilmiah internasional sudah cukup banyak yang meneliti kepuasan hunian. Misalnya dengan Google Scholar (<https://scholar.google.com/>) berdasarkan kata kunci "housing satisfaction" didapatkan sebanyak 1.670.000 artikel.

Artinya penelitian kepuasan hunian masih tidak cukup banyak di Indonesia sementara bila melihat artikel-artikel ilmiah internasional maka tidak ada keseragaman kriteria untuk

mengukur kepuasan sebuah hunian. Oleh karena itu, artikel ini bertujuan menelaah literatur baik dari internasional maupun yang di Indonesia untuk mendapatkan sebuah kesimpulan kriteria yang dapat digunakan untuk mengukur kepuasan sebuah hunian.

2. KEPUASAN HUNIAN

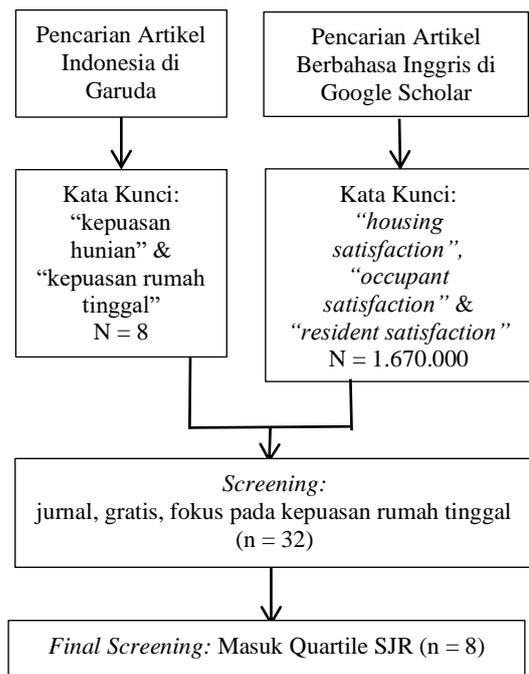
Kepuasan hunian awalnya digunakan sebagai tolak ukur keberhasilan proyek pembangunan perumahan. Kepuasan penghuni (*occupant satisfaction*) telah digunakan sejak awal 1960-an sebagai dasar untuk mengoptimalkan desain arsitektur pembangunan proyek perumahan. Biasanya umpan balik dikumpulkan dari penghuni proyek perumahan terkait tentang fitur fisik pembangunan perumahan yang diusulkan dan masukkan tersebut dikembalikan ke dalam proses desain.

Francescato et al (1979) mendefinisikan kepuasan perumahan sebagai respon emosional seseorang tempat tinggal baik perasaan positif atau negatif yang dimiliki penghuni terhadap tempat tinggal mereka. Kepuasan perumahan adalah konsep yang bisa jadi dipengaruhi oleh ukuran obyektif dan subyektif dari atribut perumahan, yang meliputi fisik, sosial/psikologis (sikap terhadap lingkungan tempat tinggal mereka, atribut manajemen dan karakteristik demografis penghuni (Amole, 2009).

Masalah yang sering muncul dari penggunaan perumahan rakyat adalah masalah kekurangan dalam kinerja bangunan (*building performance*) setelah dihuni. Masalah tersebut termasuk kinerja dan efisiensi fungsional gedung, aksesibilitas, distribusi, dan konfigurasi ruang. Ini juga termasuk akses ke layanan dasar (sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan dan rekreasi); penataan ruang, lingkungan dalam ruangan kualitas (ventilasi, pencahayaan siang hari, kenyamanan termal, dan produktivitas) kualitas lingkungan luar ruangan; dan keselamatan dan keamanan kehidupan dan properti.

3. METODOLOGI

Artikel ini merupakan tinjauan pustaka yang fokus terhadap kriteria yang digunakan dalam mengukur kepuasan hunian. Proses pencarian literatur dapat dilihat pada diagram pada Gambar 1:



Gambar 1: Diagram Proses Pencarian Literatur oleh Peneliti

Setelah *screening* beberapa kriteria: artikel jurnal, dapat diakses gratis, dan fokus pada

kepuasan rumah tinggal sehingga mendapatkan 32 jurnal. Lalu dilakukan *screening* terakhir yaitu jurnal yang masuk ke dalam peringkat Quartile di Scimago Journal & Country Rank (SJR) dengan hasil sembilan artikel. Semua artikel penelitian dari Indonesia termasuk yang gugur karena dipublikasi tidak di jurnal bereputasi tingkat internasional. Setelah ditelaah, artikel “*Are We Satisfied with 'Housing Satisfaction'?*” oleh Dennis Donnelly dikeluarkan karena isi artikel tidak membicarakan kriteria kepuasan hunian.

4. KRITERIA KEPUASAN HUNIAN

Total sampel dalam tinjauan pustaka ini adalah delapan artikel yang detail informasinya dapat dilihat di Tabel 1. Berdasarkan peringkat dalam SJR maka terdapat 5 artikel dari Q1, dan masing-masing 1 artikel dari jurnal dengan tingkat Q2, Q3 dan Q4. Untuk negara tempat penelitian lebih banyak berada di Nigeria, kemudian satu-satu dari negara Iran, Malaysia, dan China. Sementara untuk tiga artikel *literature review* (tinjauan pustaka) tidak ada informasi negara. Dengan begitu, delapan sampel ini yang menjadi referensi utama untuk menelaah kriteria mengukur kepuasan hunian.

Untuk kriteria mengukur kepuasan hunian dalam Tabel 1 terlihat bahwa setiap penelitian menggunakan kriteria yang berbeda-beda. Walaupun bila ditelaah lebih dalam, isi kriteria hampir sama hanya saja pembagian kriterianya yang berbeda.

Secara umum, kriteria dapat dibagi menjadi: fisik hunian dan non-hunian. Fisik hunian adalah kriteria yang berisi terkait dengan desain fisik rumah tinggal. Sementara kriteria non-hunian adalah yang mengukur aspek-aspek di luar desain rumah yang bisa saja termasuk aspek lingkungan rumah, tetangga, hubungan sosial dengan sekitarnya, atau manajemen pengelolaan. Indikator yang terakhir misalnya untuk jenis perumahan di apartemen atau kompleks perumahan yang ada pengelolanya.

Tabel 1: Daftar dan Keterangan Artikel Ilmiah yang Digunakan dalam Telaah Literatur

No	Judul	Penulis	Tahun	Jurnal (SJR Rank)	Negara	Kriteria
1	<i>Assessment of Residential Satisfaction in</i>	Roya Etminani-Ghasrodashti, Hamid Majedi &	2017	Housing, Theory and Society (Q1)	Iran	<i>Social factors.</i> • <i>Residential participation</i>

No	Judul	Penulis	Tahun	Jurnal (SJR Rank)	Negara	Kriteria
	<i>Mehr Housing Scheme: A Case Study of Sadra New Town, Iran</i>	Mohammad Paydar				<ul style="list-style-type: none"> • <i>Solidarity among neighbour</i> • <i>Physical factors</i> • <i>Housing units</i> • <i>Services</i> • <i>Facilities</i>
2	<i>Residential satisfaction questionnaires: A systematic review</i>	Urška Smrke, Matej Blenkuš, & Gregor Sočan	2018	Urbani Izziv (Q2)	-	<ul style="list-style-type: none"> • <i>All criteria included</i>
3	<i>Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)</i>	C. C. M. Adriaanse	2007	Journal of Housing and the Built Environment (Q1)	-	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Neighborhood</i> • <i>House</i> • <i>Neighbors</i>
4	<i>Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia</i>	Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, & Yong Razidah Rashid	2010	Habitat International (Q1)	Malaysia	<ul style="list-style-type: none"> • <i>The dwelling unit features;</i> • <i>The dwelling unit support services;</i> • <i>Public facilities;</i> • <i>Social environment;</i> • <i>Neighborhood.</i>
5	<i>Assessment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria</i>	Eziyi Offia Ibem & Egidario B. Aduwo	2013	Habitat International (Q1)	Nigeria	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Dwelling unit features</i> • <i>Dwelling unit supports services</i> • <i>Neighbourhood environment</i> • <i>Management of housing estates</i>
6	<i>Survey dataset on occupants' satisfaction with housing and life in public residential estates in Ogun State, Nigeria</i>	Eziyi O. Ibem, Egidario B. Aduwo, Babalola O. Daniel, Emmanuel A. Ayo-Vaughan, Michael N. Odoanyanwu	2018	Data inBrief (Q4)	Nigeria	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Housing characteristics</i> • <i>Dwelling units' characteristics</i> • <i>Residents' satisfaction with life in the estates</i>
7	<i>Residential Satisfaction in China's Informal Settlements: A Case Study of Beijing, Shanghai, and Guangzhou</i>	Zhigang Li & Fulong Wu	2013	Urban Geography (Q1)	China	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Socio-demographic characteristics</i> • <i>Housing characteristics</i> • <i>Socio-spatial characteristics of neighborhoods</i>
8	<i>Residential Satisfaction with Private Housing Estate Development in Abuja -Nigeria</i>	Waziri, A.G., Yusof, N., & Salleh, A.G.	2013	Alam Cipta (Q3)	Nigeria	<ul style="list-style-type: none"> • <i>The house hold characteristics;</i> • <i>The overall housing components.</i>

4.1 Kriteria Hunian

Dari delapan artikel ilmiah, semua menggunakan kriteria fisik hunian sebagai indikator walaupun dengan berbagai nama. Roya Etmnani-Ghasrodashti, dll. (2017) mengukur faktor fisik yaitu unit rumah, pelayanan, dan fasilitas juga M. Adriaanse (2007). Sementara Eziyi O. Ibem, dkk. (2018) dan Zhigang Li & Fulong Wu (2013) menggunakan istilah karakter rumah. Mohammad Abdul Mohit, dkk. (2010) dan Eziyi Offia Ibem & Egidario B. Aduwo (2013) menggunakan istilah fitur unit hunian.

Untuk mengukur hunian, ada yang membagi indikator hunian itu sendiri dan aspek-aspek lain di sekitar hunian. Beberapa indikator yang digunakan dalam mengukur kriteria kepuasan terhadap fisik hunian dari kedelapan referensi tersebut adalah:

- Kualitas konstruksi;
 - Kepuasan dengan bahan yang digunakan;
 - Lokasi dan akses hunian;
 - Luas hunian;
 - *Facade* dari bangunan;
 - Manajemen gedung;
 - Denah ruang internal dalam unit hunian: ruang tamu, ruang makan, dan kamar tidur.
- Lalu indikator pendukung unit hunian dari kedelapan referensi tersebut adalah:
- Utilitas dan fasilitas (air, listrik, gas, telepon dan internet);
 - Penunjang eksternal di luar unit hunian yang termasuk: koridor, tangga, balkon, saluran pembuangan, drainase, telekomunikasi, dan sistem pemadam kebakaran;
 - Fasilitas umum termasuk: ruang terbuka, area bermain, parkir, ruang sholat dan gedung serba guna, perimeter jalan raya, trotoar pejalan kaki, telepon umum, toko-toko lokal, tempat pemberhentian bus atau kendaraan umum, sekolah, rumah sakit, dll.

4.2 Kriteria Non-Hunian

Seperti yang telah disampaikan sebelumnya, selain kriteria fisik hunian, beberapa referensi juga mendukung untuk mengukur aspek non fisik sebagai bagian dari kepuasan hunian. Misalnya adalah unsur sosial dan lingkungan sekitar hunian.

Roya Etmnani-Ghasrodashti, dll. (2017) membagi menjadi dua kriteria: partisipasi sosial di antara warga dan Kohesi dan ikatan

sosial di antara tetangga. Mohammad Abdul Mohit, dkk. (2010) menggunakan istilah “social environment”. Eziyi Offia Ibem & Egidario B. Aduwo (2013) membaginya menjadi kriteria lingkungan dan komponen pengelolaan.

Beberapa indikator yang digunakan dalam mengukur aspek non-hunian adalah sebagai berikut:

- Partisipasi dalam pemecahan masalah yang terkait dengan kawasan perumahan;
- Menghadiri pertemuan terkait dengan kawasan perumahan;
- Pembayaran tepat waktu biaya bulanan;
- Menghadiri acara-acara tetangga
- Berpartisipasi dalam amal kegiatan
- Bantu tetangga saat dibutuhkan
- Menjadi sukarelawan untuk membantu memecahkan masalah tetangga;
- Hubungan dengan tetangga;
- Tingkat persahabatan antar tetangga;
- Tingkat kepercayaan antar tetangga;
- Hubungan dengan berbagai kelompok etnis;
- Kebisingan;
- Kejahatan;
- Kecelakaan dan keamanan;
- Hubungan masyarakat.

Sementara untuk mengukur manajemen pengelola dapat menggunakan indikator berikut:

- Aturan dan regulasi di dalamnya perumahan;
- Manajemen dan pemeliharaan fasilitas;
- Kebersihan kawasan perumahan;
- Keamanan hidup dan harta benda di perumahan;
- Biaya perumahan.

5. KESIMPULAN

Setelah mereview delapan artikel ilmiah yang terpublikasi dalam jurnal terindeks dan masuk kedalam peringkat SJR, maka didapatkan beberapa kesimpulan:

- Belum ada alat pengukuran yang baku yang dipakai secara universal untuk mengukur kepuasan hunian;
- Untuk di Indonesia, tidak ditemukan penelitian kepuasan hunian pada jurnal internasional yang bereputasi dan masuk dalam peringkat SJR;

- Walaupun menggunakan alat ukur yang berbeda-beda tetapi ternyata indikator sering kali sama hanya berbeda istilah;
- Secara umum dapat dilihat kriteria dibagi menjadi dua kelompok besar: hunian dan non-hunian;
- Kriteria hunian adalah fisik rumah itu sendiri termasuk kelengkapan fasilitas publik;
- Akan tetapi ada juga beberapa referensi yang memasukkan kelengkapan fasilitas publik sebagai ke dalam kriteria non-hunian;
- Bagaimana pun, semua kuesioner yang dikutip dan ditelaah di artikel ini terbukti valid dan dapat diandalkan. Sehingga bisa menggunakan kriteria mana saja selama dua aspek hunian dan non-hunian masuk ke dalam alat ukur kepuasan hunian.

Untuk penelitian ke depan disarankan sebaiknya dibuat sebuah alat pengukuran kepuasan hunian yang standar dan baku karena masih belum banyak penelitian serupa dengan kualitas publikasi yang baik.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Ziama, J.A. and Li, B. (2018). *Residents Post-Occupancy Evaluation of Social Housing in Liberia*. Journal of Building Construction and Planning Research, 6, 1-22.
<https://doi.org/10.4236/jbcpr.2018.61001>
- Jiboye, A.D. (2014). *Significance of House-Type as a Determinant of Residential Quality in Osogbo, Southwest Nigeria*. Frontiers of Architectural Research, 3, 20-27.
<https://doi.org/10.1016/j.foar.2013.11.006>
- Francescato et al (1979)
- Amole, D. (2009). Residential satisfaction in students housing. Journal of Environmental Psychology, 29, 76–85.
- Roya Etminani-Ghasrodashti, Hamid Majedi & Mohammad Paydar (2017). *Assessment of Residential Satisfaction in Mehr Housing Scheme: A Case Study of Sadra New Town, Iran*. Housing, Theory and Society, 34:3, 323-342. DOI: 10.1080/14036096.2017.1298536.
- Urška Smrke, Matej Blenkuš, Gregor Sočan (2018). *Residential satisfaction questionnaires: A systematic review*. Urbani Izziv, December, Vol. 29, No. 2, pp. 67-82.
- M. Adriaanse (2007). *Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)*. Journal Housing Built Environment. Vol: 22, pp: 287–304. DOI 10.1007/s10901-007-9082-9.
- Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid (2010). *Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia*. Habitat International Vol: 34, pp: 18–27. DOI:10.1016/j.habitatint.2009.04.002.
- Eziyi Offia Ibem dan Egidario B. Aduwo (2013). *Assessment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria*. Habitat International. Vol: 40, pp: 163-175.
- Eziyi O. Ibem, Egidario B. Aduwo, Babalola O. Daniel, Emmanuel A.Ayo-Vaughan, Michael N. Odoanyanwu (2018). *Survey dataset on occupants' satisfaction with housing and life in public residential estates in Ogun State, Nigeria*. Data in Brief. Vol: 20, pp: 1745-1748.
<https://doi.org/10.1016/j.dib.2018.09.036>.
- Zhigang Li & Fulong Wu (2013) *Residential Satisfaction in China's Informal Settlements: A Case Study of Beijing, Shanghai, and Guangzhou*. Urban Geography, 34:7, 923-949, DOI: 10.1080/02723638.2013.778694.
- Waziri, A.G., Yusof, N., and Salleh, A.G. (2013). Residential Satisfaction with Private Housing Estate Development in Abujanigeria. Alam Cipta Vol 6 (2) December, pp: 3-12.