

Tingkat Kepuasan Penghuni Apartemen Kelas Menengah ke Bawah di Kota Surabaya

Mayra Andrakayana dan I Dewa Made Frendika Septanaya

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

e-mail: septanaya@its.ac.id

Abstrak—Kepuasan berhuni adalah sebuah konsep yang merujuk pada tingkat kepuasan sebuah rumah tangga terhadap situasi hunian yang sedang mereka tinggali. Apartemen sebagai salah satu pilihan berhuni yang bisa menjadi solusi perkotaan untuk mengatasi keterbatasan lahan dan *housing backlog* nyatanya masih kurang diminati oleh mayoritas penduduk Indonesia. Pengaruh pandemi COVID-19 membuat masyarakat tidak puas terhadap hunian vertikal dengan kurang luasnya lahan untuk bergerak dan kebutuhan akan udara segar. Tidak terpenuhinya kebutuhan dan aspirasi penghuni apartemen menimbulkan ketidakpuasan berhuni yang dapat mendorong intensi untuk berpindah ke hunian yang dipreferensikan. Terdapat ketidakseimbangan pasar apartemen menengah ke bawah di Kota Surabaya dimana rata-rata *absorption rate* sebesar 21,39% menunjukkan permintaan unit yang tinggi, sementara *vacancy rate* sebesar 21,68% mengindikasikan jumlah unit kosong yang tinggi pula. Kondisi ini mendukung anggapan apartemen sebagai hunian transisi sebelum beralih menempati rumah tapak untuk jangka panjang. Penelitian ini berusaha meneliti fenomena tersebut menilai tingkat kepuasan penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya. Ruang lingkup penelitian akan mencakup 41 apartemen kelas menengah ke bawah dengan rentang harga unit 175 juta hingga 2,03 milyar rupiah yang tersebar di Surabaya, dimana sebesar 56,16% dari seluruh apartemen wilayah tersebut tergolong ke dalam tipe apartemen ini. Tingkat kepuasan penghuni dianalisis menggunakan metode analisis statistik deskriptif. Penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya umumnya merasa puas ketika meninggalkan unit huniannya dengan memberi rata-rata skor sebesar 3.88. Aksesibilitas menuju supermarket/pasar serta Aksesibilitas menuju fasilitas perbelanjaan menjadi indikator yang paling memuaskan sedangkan Fasilitas lift dan Fasilitas parkir memiliki kinerja yang paling kurang memuaskan. Keseluruhan proses penelitian diharapkan mampu membantu pemerintah dan pengembang untuk mengidentifikasi dan meningkatkan kinerja faktor-faktor ketidakpuasan penghuni sehingga kemauan penghuni untuk tinggal di apartemen kelas menengah ke bawah dalam jangka panjang meningkat.

Kata Kunci—kepuasan berhuni, apartemen kelas menengah ke bawah, Surabaya

I. PENDAHULUAN

Kepuasan berhuni merujuk pada tingkat kepuasan yang dirasakan oleh sebuah rumah tangga terhadap situasi hunian saat ini [1], [2]. Kepuasan menghuni didefinisikan sebagai kesenjangan yang dirasakan antara kebutuhan dan

aspirasi dengan kenyataan dari konteks hunian yang sedang ditinggali. Penghuni tak hanya menilai kepuasan atas unsur fisik yang mereka manfaatkan, namun juga unsur sosial atau psikologis yang mereka rasakan [3], [4]. Hal ini berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan, ekspektasi, dan pencapaian penghuni [5], [6].

Speare [7] ber teori bahwa terdapat kaitan erat antara kepuasan berhuni dengan keinginan untuk berpindah tersebut. Ketidakpuasan terhadap bangunan dan unit hunian dikaitkan dengan kemungkinan lebih besar untuk mempertimbangkan pindah [8]. Umumnya, keluarga diharapkan untuk pindah ke rumah terpisah setelah memiliki anak [9], [10]. Hal ini berefek pada ketidakselarasan permintaan dan penawaran pasar apartemen. Area utama ketidakselarasan tersebut meliputi terbatasnya ketersediaan apartemen yang lebih besar atau apartemen yang melalui desain, atraksi, atau ukurannya, dapat mengakomodasi pasangan, lajang, keluarga, atau rumah tangga yang tinggal bersama [11].

Kepadatan penduduk yang terus bertumbuh di suatu wilayah mendorong efek berganda pada peningkatan kepadatan permukiman, salah satunya dengan membangun hunian bertingkat atau apartemen [12]. Apartemen dianggap sebagai solusi untuk masalah perumahan di perkotaan serta menjadi respon terhadap tekanan mewujudkan kepadatan tinggi [13]–[15]. Bergeser dari tujuan awal tersebut, apartemen masa kini banyak dibangun oleh sektor privat di lokasi-lokasi strategis tengah kota [16].

Dari hasil penelitian terdahulu berkaitan dengan kepuasan berhuni di apartemen, diketahui bahwa rata-rata penghuni puas dengan hunian yang mereka tinggali [17]–[19]. Meski begitu, masih terdapat beberapa faktor yang kurang memuaskan, seperti pada faktor kualitas drainase, lanskap, parkir mobil, harga yang mahal, dan pelayanan yang diberikan [17], [20]. Penelitian terdahulu yang juga berfokus pada apartemen menengah ke bawah di Kota Surabaya menemukan pemeliharaan dan operasional sebagai faktor kepuasan yang perling diprioritaskan, namun kondisi ini terjadi di tahun 2018, sebelum pandemi COVID-19 merebak.

Kepuasan hunian sejatinya tidak bersifat permanen dan karakteristiknya berubah seiring berjalannya waktu [21]. Kondisi pandemi yang berlangsung selama tahun 2020-2022 pada studi kasus apartemen lain turut berkontribusi pada persepsi penghuni yang lebih negatif terhadap jumlah/tata letak ruang apartemen, ruang terbuka pribadi, dan gangguan kebisingan yang lebih besar [22]. Hal ini mengarah kepada

tantangan kompleks antara dampak pribadi, sosial, dan lingkungan dari pandemi terhadap penghuni.

Di Kota Surabaya, sebesar 35,97% atau lebih dari sepertiga rata-rata pengeluaran perkapita digunakan untuk komoditas perumahan dan fasilitas rumah tangga [23]. Angka tersebut menunjukkan betapa pentingnya tempat tinggal sebagai kebutuhan primer masyarakat. Hunian apartemen tak luput menjadi salah satu pilihan bermukim.

Colliers Quarterly Property Market Report H1 2023 melaporkan bahwa terdapat total pasokan apartemen sebanyak 53.978 unit di Kota Surabaya [24]. Pada tipe apartemen kelas menengah ke bawah (*lower-middle*), ada sebanyak 41 apartemen pada rentang harga penjualan di antara 175 juta hingga 2,03 miliar rupiah. Rata-rata tingkat absorpsi (*absorption rate*) apartemen tipe ini adalah 21,39% yang mengindikasikan *seller's market* atau permintaan unit yang tinggi. Sementara itu, justru rata-rata tingkat kekosongan (*vacancy rate*) menyentuh 21,68% yang mengartikan bahwa pasar berada dalam kondisi tidak seimbang (*unbalanced market*) karena masih banyak unit yang tidak dihuni oleh pemiliknya.

Pada faktanya, apartemen seringkali masih dianggap sebagai 'batu loncatan' bagi rumah tangga menuju hunian tapak karena masih adanya keraguan untuk menjadikan apartemen sebagai rumah dalam jangka panjang [25]. Sebagian pembeli unit apartemen berasal dari investor hanya bertujuan untuk mendapatkan profit semata sehingga memicu lonjakan harga pasar properti [26], [27].

Peneliti berpendapat gedung-gedung tinggi bukanlah lingkungan hidup yang baik untuk ditinggali karena penghuninya merasa terpenjara dan terisolasi dari makhluk hidup lainnya [28]. Perumahan bertingkat tinggi kerap diasosiasikan dengan kondisi kehidupan yang bermasalah, daerah yang kekurangan, lokasi yang terisolasi, populasi yang miskin, citra negatif, isolasi sosial, polusi, dan kejahatan [14], [29].

Sentiment Survey H1 2023 Rumah.com mengungkap bahwa 2 dari 3 orang di Indonesia enggan tinggal di apartemen dengan berbagai alasan, seperti bisa mendapatkan rumah tapak yang lebih besar dengan harga sama, enggan tinggal di gedung bertingkat, kurang nyaman dengan status legalitasnya, hingga merasa apartemen tak cukup untuk menampung keluarga besar [30]. Sementara itu, tercatat ada 7.486 KK non-MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) di Kota Surabaya yang mengajukan permohonan unit hunian rumah susun sewa (Rusunawa). Hal ini menunjukkan bahwa hunian vertikal masih memiliki peminat untuk ditinggali.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengukur tingkat kepuasan penghuni apartemen kelas menengah ke bawah, yakni apartemen dengan harga jual unit pada rentang 175 juta hingga 2,03 milyar rupiah, yang tersebar di Kota Surabaya. Apartemen kelas menengah ke bawah menjadi fokus penelitian karena penghuni yang tinggal pada hunian ini rentan untuk berpindah apabila mengalami ketidakpuasan dalam berhuni maupun ketika sudah

mampu untuk pindah ke hunian yang lebih baik. Dengan penelitian ini, diharapkan teridentifikasi atribut-atribut apartemen di Kota Surabaya yang memerlukan perhatian khusus agar mampu meningkatkan kepuasan penghuni.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Apartemen

Perumahan bertingkat tinggi—sebagai bentuk hunian yang *compact*—dianggap mampu solusi perumahan yang berkelanjutan oleh banyak pembuat kebijakan, pengembang, perencana, dan perancang di seluruh dunia [31], [32]. Gedung bertingkat tinggi awalnya dianggap sebagai solusi negara untuk masalah perumahan di kota pasca-perang [13]. Bergeser dari tujuan awal tersebut, gedung bertingkat masa kini banyak dibangun oleh sektor privat di lokasi-lokasi strategis tengah kota dan lebih tinggi [16].

Tipe bangunan apartemen yang umumnya dibangun pengembang di Indonesia adalah apartemen berelevator dengan tinggi 6-7 lantai atau lebih. Hunian apartemen sendiri didefinisikan KBBI sebagai tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah dilengkapi dengan berbagai fasilitas [33].

Sebagian pendapat menyebutkan gedung-gedung tinggi bukanlah lingkungan hidup yang baik untuk ditinggali karena penghuninya merasa terpenjara dan terisolasi dari makhluk hidup lainnya, atau karena anak-anak tidak dapat bersentuhan langsung dengan alam [28]. Hunian bertingkat tinggi kerap diasosiasikan dengan kondisi kehidupan yang bermasalah, daerah yang kekurangan, lokasi yang terisolasi, populasi yang miskin, citra negatif, isolasi sosial, polusi, dan kejahatan [29]. Tipe hunian ini masih diperdebatkan terkait masalah kelayakhuniannya, seperti kurangnya keamanan dan keselamatan, masalah kesehatan serta perilaku anak-anak, dan lain-lain [14].

B. Konsep kepuasan berhuni

Kepuasan dipandang sebagai produk dari perbandingan antara penilaian situasi kehidupan di mana individu menemukan diri mereka sendiri dan standar internal mereka berdasarkan pengalaman dan pengamatan di masa lalu [34]. Kepuasan menghuni merujuk pada tingkat kepuasan yang dirasakan oleh sebuah rumah tangga terhadap situasi hunian saat ini dan merupakan pendekatan evaluasi untuk menilai kualitas unit hunian [2]. Rumah tangga menilai kondisi perumahan mereka berdasarkan situasi perumahan aktual dan norma-norma perumahan, dan mereka cenderung menyatakan tingkat kepuasan yang tinggi terhadap perumahan jika situasi perumahan saat ini memenuhi norma-norma tersebut.

Kepuasan menghuni juga dapat menyediakan indikasi perbedaan antara situasi aktual suatu rumah tangga dan situasi yang diinginkan [35]. Hal ini berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan, ekspektasi, dan pencapaian penghuni [6]. Pendapat lain mendefinisikan kepuasan berhuni sebagai aspek spasial yang mencakup kepuasan pada hunian yang ditinggali serta

kepuasan pada area lingkungan sekitar [36]. Penilaian kepuasan bersifat subjektif untuk lingkungan yang objektif [37]. Penghuni tak hanya menilai kepuasan atas unsur fisik yang mereka manfaatkan, namun juga unsur sosial atau psikologis yang mereka rasakan [3].

Ketidakpuasan terhadap bangunan dan unit hunian dikaitkan dengan kemungkinan lebih besar untuk mempertimbangkan pindah [8]. Namun, berpindah merupakan opsi sulit yang direalisasikan karena penghuni seringkali terhalang oleh keterbatasan finansial maupun tekanan di pasar hunian [6]. Mobilitas berkaitan erat dengan siklus keluarga dan kecenderungan untuk berpindah lebih besar pada saat jumlah anggota keluarga bertambah besar [38].

C. Faktor-faktor yang menentukan kepuasan berhuni di apartemen

Sejak abad ke-20, telah banyak peneliti yang berusaha mengonstruksikan dimensi-dimensi berpengaruh terhadap kepuasan berhuni. Weidemann & Anderson [39] membuat model konseptual kepuasan berhuni dengan berfokus pada aspek *Community*, aspek *Neighborhood*, aspek *Site*, aspek *Unit/Building/Lot*, dan aspek *Room*. Dalam konteks hunian apartemen, kepuasan dapat dipengaruhi oleh manajemen dan pemeliharaan, lingkungan sekitar, tetangga, fasilitas rekreasi, ambiasi lingkungan, dan lingkungan sekitar. Faktor manajemen dan pemeliharaan juga mempengaruhi kepuasan pada penghuni apartemen yang dikelola oleh pengembang [40]. Sementara itu, Zadkarim & Emari [41] menguji hubungan faktor-faktor berpengaruh pada kepuasan pengguna apartemen yang kemudian menghasilkan 4 dimensi, antara lain *customer cost*, *physical quality*, *environmental quality*, dan *project facilities*.

Beberapa penelitian terdahulu telah berfokus menjawab masalah kepuasan penghuni hunian apartemen. Pada level unit apartemen, luas unit disoroti sebagai faktor penting yang mempengaruhi kepuasan berhuni [34]. Unit yang sempit berpotensi mendorong penghuni untuk berpindah. Selain itu, model dan desain unit menjadi faktor yang paling banyak digunakan peneliti untuk mengukur kepuasan berhuni di apartemen [18], [21], [42], [43]. Pelayanan utilitas seperti listrik, perpipaan, dan air bersih sebagai kebutuhan mendasar penghuni turut menjadi faktor signifikan terhadap kepuasan mereka [17], [19], [20].

Keterikatan pada lingkungan sekitar atau *sense of place* didukung sebagai faktor kepuasan berhuni yang perlu disorot [17], [18]. Faktor kepuasan turut mempertimbangkan struktur bangunan dan material bangunan (*finishes*) karena merujuk pada kenyamanan bertempat tinggal pada kawasan yang dihuni sehingga menimbulkan rasa aman dan persatuan dengan tempat tersebut [44]. Masalah kecukupan tempat parkir, drainase, dan lanskap menjadi fasilitas bangunan apartemen yang sering dikeluhkan penghuni [17]–[19]. Selain itu, ketersediaan ruang terbuka berupa area komunal atau taman serta area bermain anak-anak mampu menaikkan tingkat kepuasan tersebut [21], [40], [45].

Pada tahun 2018, [42] menganalisa faktor yang berpengaruh

ke kepuasan para penghuni apartemen kelas menengah bawah di Kota Surabaya, tetapi hanya terbatas pada faktor aksesibilitas, desain bangunan, pemeliharaan dan operasional, serta kualitas pelayanan. Pengelolaan hunian apartemen di Surabaya yang umumnya menjadi tanggung jawab pengembang dianggap turut mempengaruhi kepuasan penghuninya. Bangunan apartemen perlu mendapatkan pemeliharaan secara berkala untuk memastikan kenyamanan penghuni dalam bertempat tinggal [17]. Selain itu, kepuasan berhuni juga dapat dipengaruhi oleh kebijakan serta larangan yang ditetapkan pengembang maupun pemerintah bagi masyarakat yang menempati apartemen [20], [42].

Bangunan apartemen yang identik dengan letak strategis di dalam kota membawa keunggulan pada aksesibilitas fasilitas tertentu seperti supermarket, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas rekreasi, dan fasilitas perbelanjaan [18], [42]. Penghuni juga akan merasa puas jika memiliki kemudahan dan kecepatan dalam mencapai tempat kerja serta pemberhentian transportasi publik terdekat [7], [18].

Dari segi sosio-ekonomi, ditemukan bahwa tidak ada faktor yang signifikan terhadap kepuasan berhuni di apartemen [19]. Namun, hubungan sosial berupa keharmonisan dalam bertetangga dan keamanan lingkungan seringkali ditemui berpengaruh pada kepuasan tersebut. Penelitian lain [20] juga menemukan bahwa kebisingan menjadi prediktor kepuasan berhuni yang konsisten untuk apartemen dari waktu ke waktu.

III. METODE PENELITIAN

A. Variabel Penelitian

Pengukuran tingkat kepuasan berhuni apartemen menggunakan total 5 variabel dan 28 indikator yang dihasilkan dari proses sintesis pustaka. Rincian variabel, indikator ada pada Tabel 1.

B. Lokasi Penelitian

Terdapat total 41 apartemen menengah ke bawah dengan rata-rata harga jual unit pada kisaran 175 juta hingga 2,03 milyar rupiah yang menyebar di penjuru Kota Surabaya. Rentang harga tersebut didasarkan pada tipologi kelas apartemen yang dibuat oleh DJPI PUPR [46]. Lokasi penelitian difokuskan pada 28 apartemen yang tersebar pada empat bagian wilayah Surabaya. Penentuan tersebut didasarkan pada apartemen responden yang menjadi sampel penelitian. Apartemen yang menjadi lokasi penelitian adalah sebagai berikut:

Surabaya Timur

- Amor Tower
- Bale Hinggil
- Dian Regency
- Eastcoast Residence
- Educuity Residence
- Grand Dharmahasada Lagoon
- Gunawangsa Manyar

Surabaya Selatan

- Bess Mansion
- Best Western Papilio
- City square
- Klaska Residence
- Orchard
- Puncak Bukit Golf
- Puncak CBD
- Puncak Permai

Tabel 1.
Variabel penelitian kepuasan berhuni apartemen

No	Variabel	Indikator	Sumber Pustaka		
1	Kualitas Unit	Luas unit	Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023), Ali et al. (2021), Kabisch et al (2022)		
		Model & desain unit	Mridha (2015), Harsono et al. (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023), Ali et al. (2021), Kabisch et al (2022)		
		Pencahayaan alami	Mridha (2015), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020)		
		Listrik	Erdoğdu & Sari (2018), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023), Ali et al. (2021)		
		Air bersih	Erdoğdu & Sari (2018), Emami & Sadeghlou (2023)		
		Pengawasan keamanan	Erdoğdu & Sari (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023), Kabisch et al (2022)		
		2	Fasilitas Apartemen	Struktur bangunan	Erdoğdu & Sari (2018), Kabisch et al (2022)
				Material bangunan (<i>finishes</i>)	Erdoğdu & Sari (2018), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023)
		Lanskap yang baik	Alagbe & Babajide (2020)		
		Drainase	Erdoğdu & Sari (2018), Alagbe & Babajide (2020), Ali et al. (2021)		
		Fasilitas ruang terbuka/taman	Mridha (2015), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023)		
		Fasilitas area bermain anak-anak	Mridha (2015), Erdoğdu & Sari (2018), Ali et al. (2021), Kabisch et al (2022)		
		Fasilitas parkir	Mridha (2015), Erdoğdu & Sari (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020)		
		Lift	Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020), Ali et al. (2021)		
		3	Manajemen Apartemen	Pelayanan manajemen apartemen	Mridha (2015), Harsono et al. (2018)
				Aturan bertempat tinggal	Mridha (2015), Harsono et al. (2018), Emami & Sadeghlou (2023)
		4	Aksesibilitas	Pemeliharaan berkala bangunan	Mridha (2015), Harsono et al. (2018), Alagbe & Babajide (2020)
				Supermarket/pasar	Harsono et al. (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020)
		Tempat kerja	Harsono et al. (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020)		
		Fasilitas pendidikan	Harsono et al. (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020), Emami & Sadeghlou (2023)		
		Fasilitas peribadatan	Harsono et al. (2018), Milić & Zhou (2018), Alagbe & Babajide (2020)		
		Fasilitas kesehatan	Milić & Zhou (2018), Emami & Sadeghlou (2023)		
		Fasilitas rekreasi	Mridha (2015), Milić & Zhou (2018), Emami & Sadeghlou (2023)		
		Fasilitas perbelanjaan	Emami & Sadeghlou (2023), Ali et al. (2021), Kabisch et al (2022)		
		Transportasi publik	Erdoğdu & Sari (2018), Milić & Zhou (2018), Emami & Sadeghlou (2023), Kabisch et al (2022)		
		5	Kualitas Lingkungan Sekitar	Kerawanan tindak kejahatan	Milić & Zhou (2018), Emami & Sadeghlou (2023)
				Keharmonisan bertetangga	Erdoğdu & Sari (2018), Emami & Sadeghlou (2023)
				Kebisingan	Milić & Zhou (2018), Emami & Sadeghlou (2023)

- Gunawangsa MERR
- Menara Rungkut
- Metropolis
- Puncak Dharmahusada
- Puncak Kertajaya
- Puri Mas
- Taman Melati
- Surabaya Barat
- Waterplace residence

- Tanglin
- The Vertu Apartment
- Surabaya Pusat
- Grand Shamaya
- Gunawangsa Tidar
- Trillium

- b) Sedang menghuni salah satu apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya.

D. Metode Pengumpulan Data

Data penelitian didapatkan melalui survei penyebaran kuesioner. Hal ini bertujuan untuk mengumpulkan data melalui pertanyaan terstruktur yang diberikan kepada responden penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya. Penyebarannya dilakukan melalui penyebaran kertas kuesioner secara langsung di beberapa apartemen beserta penyebaran formulir *online* melalui media sosial Instagram dan X dalam rentang bulan Maret hingga Mei 2024.

E. Metode Analisis Data

Analisis dilakukan dengan metode *descriptive statistics analysis* (analisis statistik deskriptif) menggunakan input penilaian kepuasan berhuni sampel penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya. Analisis statistik deskriptif adalah teknik untuk memproses data numerik mentah menjadi bentuk yang dapat digunakan [47]. Teknik ini mencakup metode untuk mengumpulkan, mengatur, meringkas, menggambarkan, dan menyajikan informasi numerik dalam bentuk visualisasi data. Hal tersebut berguna menggambarkan karakteristik dari pengamatan yang dilakukan [48].

C. Populasi dan Sampel

Populasi penelitian melingkupi seluruh penghuni apartemen kelas menengah ke bawah yang terdapat di wilayah amatan. Sampel diharapkan bisa memberi penilaian kepuasan berhuni dengan tiap satu responden dianggap mewakili persepsi satu unit hunian. Sampel dipilih menggunakan metode *purposive sampling*, yakni metode pengambilan sampel dengan mempertimbangan kriteria tertentu untuk mendapat hasil yang representatif terhadap kondisi penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya.

Maka dari itu, perlu ditetapkan batasan berupa kriteria responden sebagai sampel penelitian. Kriteria responden yang cocok menjadi sampel penelitian antara lain:

- a) Minimal berusia 17 tahun.

Skala pengukuran statistik deskriptif yang digunakan pada tahap ini ialah skala ordinal yang mengklasifikasikan sesuatu (baik ukuran ataupun kualitas) ke dalam beberapa kategori yang diurutkan berdasarkan karakteristiknya. Meskipun skala ordinal menghasilkan variabel pengukuran kuantitatif, namun interval pada skala ordinal ditentukan secara subjektif dan dengan demikian dapat berbeda untuk semua pengguna skala [47]. Salah satu bentuk skala ordinal adalah skala likert [49]. Skala likert dikembangkan oleh Likert untuk mengukur 'sikap' dengan cara yang diterima dan divalidasi secara ilmiah dengan skala 5 poin berupa; (1) sangat setuju, (2) setuju, (3) ragu-ragu, (4) tidak setuju, dan (5) sangat tidak setuju [50]–[52]. Untuk menilai kepuasan penghuni apartemen kelas menengah di Kota Surabaya, diterapkan pengukuran skala likert 5 poin untuk tingkat kepuasan dengan rincian sebagai berikut:

- 1 = Sangat Tidak Puas
- 2 = Tidak Puas
- 3 = Ragu-ragu
- 4 = Puas
- 5 = Sangat Puas

Sebelum kuesioner penelitian disebar ke seluruh sampel, perlu dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas kuesioner terlebih dahulu menggunakan *software SPSS*. Kuesioner yang telah dibuat awalnya disebar kepada minimal 30 sampel responden penghuni apartemen. Langkah selanjutnya adalah melakukan uji validitas data yang telah terkumpul dengan syarat tingkat signifikansi 0.05, lalu menguji reliabilitas data dengan syarat minimal nilai Cronbach's Alpha lebih dari 0.70.

Setelah kuesioner dipastikan valid dan reliabel, maka dilanjut dengan langkah-langkah analisis dengan *software SPSS* sebagai berikut:

- 1) Penyebaran kuesioner kepada seluruh sampel responden
- 2) Kompilasi data hasil kuesioner.
- 3) Mencari ukuran tendensi sentral (mean, median, modus) untuk menyatakan nilai sentral atau tengah atau rata-rata.
- 4) Mencari ukuran dispersi (jangkauan, standar deviasi, varians, minimum dan maksimum) untuk menyatakan seberapa banyak nilai-nilai data berbeda atau menyimpang dari nilai pusatnya.
- 5) Mencari ukuran kurtosis dan *skewness* dengan mengidentifikasi ukuran berat dan simetris atau tidaknya suatu distribusi.
- 6) Menyajikan visualisasi data dan interpretasi dari ukuran-ukuran yang telah dicari.
- 7) Menarik kesimpulan dilakukan mengidentifikasi faktor-faktor yang memiliki angka yang signifikan lalu dikaitkan dengan kondisi empiris serta penelitian terdahulu.

Seluruh tahap analisis ini akan memberikan gambaran tentang nilai tingkat kepuasan berhuni penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya.

Tabel 2.
Karakteristik responden kuesioner kepuasan berhuni

	n	%		n	%
Jenis Kelamin			Pendapatan Rumah Tangga per Bulan		
Perempuan	66	71.0	< Rp2.500.000	4	4.3
Laki-laki	27	29.0	Rp2.500.001-Rp5.000.000	10	10.8
Usia			Rp5.000.001-Rp10.000.000	24	25.8
17-20 tahun	32	34.4	Rp10.000.001-Rp15.000.000	14	15.1
21-30 tahun	30	32.3	> Rp15.000.000	20	21.5
31-40 tahun	17	18.3	Tidak bersedia menyebutkan	21	22.6
41-50 tahun	9	9.7	Tipe Unit		
50-60 tahun	5	5.4	Studio	26	28.0
Lama Tinggal			1 BR (1 kamar)	19	20.4
< 6 bulan	7	7.5	2 BR (2 kamar)	42	45.2
6-11 bulan	13	14.0	3 BR (3 kamar)	6	6.5
1-3 tahun	56	60.2	Status Kepemilikan		
4-6 tahun	10	10.8	Milik sendiri	40	43.0
7-10 tahun	6	6.5	Sewa bulanan	11	11.8
> 10 tahun	1	1.1	Sewa tahunan	32	34.4
Anggota Rumah Tangga			Milik kantor/keluarga/teman	10	10.8
1 orang	31	33.3	Bagian Wilayah		
2 orang	39	41.9	Pusat	7	7.5
3 orang	13	14.0	Timur	65	69.9
4 orang	7	7.5	Selatan	19	20.4
> 4 orang	3	3.2	Barat	2	2.2

IV. HASIL DAN DISKUSI

A. Karakteristik Responden

Sejumlah total 93 responden menjadi objek penelitian untuk mendalami persepsi penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya terkait kepuasan berhuni dan intensi mereka untuk berpindah. Profil yang menggambarkan karakteristik responden dirangkum pada Tabel 2.

Objek penelitian didominasi oleh responden berjenis kelamin perempuan sejumlah 66 (71%) responden. Hal ini mengindikasikan bahwa responden laki-laki tak lebih dari sepertiga keseluruhan responden. Jika ditinjau dari kelompok usia, objek penelitian didominasi oleh responden dengan usia 17-20 tahun, yakni sejumlah 32 responden (34.4%), diikuti dengan kelompok usia 21-30 tahun, 31-40 tahun, 41-50 tahun, hingga 50-60 tahun.

Durasi lama tinggal objek penelitian di unit apartemen cukup bervariasi, mulai dari kurang dari 1 tahun hingga lebih dari 10 tahun. Mayoritas responden (60.2%) telah bertempat tinggal selama 1-3 tahun di unit saat ini. Objek penelitian yang menghuni unit paling banyak tinggal berdua dengan keluarga/teman/rekan dengan jumlah 39 responden (41.9%). Sementara itu, terdapat responden yang hanya tinggal sendiri hingga tinggal berlima atau lebih dengan keluarganya.

Dari segi pendapatan rumah tangga yang turut mencakup pendapat seluruh anggota rumah tangga dalam satu unit, sebanyak 24 responden (25.8%) berpendapatan antara Rp5.000.001-Rp10.000.000 per bulan dan 21.5% lainnya mengaku berpendapatan lebih dari Rp15.000.000 per bulan.

Apartemen menengah ke bawah di Kota Surabaya umumnya menyediakan tipe unit yang beragam, mulai dari unit tipe studio hingga unit tipe 3 BR (3 kamar). Objek penelitian didominasi oleh responden yang tinggal di unit 2 BR, yakni sejumlah 42 responden (45.2%). Sejumlah 40 responden (43%) menghuni unit dengan status kepemilikan milik sendiri.

Unit apartemen yang ditinggali responden menyebar di empat bagian wilayah Kota Surabaya, antara lain Surabaya Timur, Surabaya Selatan, Surabaya Pusat, dan Surabaya Barat. Responden terbanyak berasal dari Surabaya Timur, yakni sejumlah 65 responden (69.9%).

B. Uji Validitas & Reliabilitas

Dilakukan uji validitas dan uji reliabilitas kuesioner terhadap 30 sampel uji yang tinggal di apartemen menengah ke bawah di kawasan Kota Surabaya menggunakan *software* SPSS. Kedua pengujian tersebut ditujukan untuk memastikan ketepatan variabel yang digunakan guna mengukur persepsi responden dan konsistensi skor yang mereka isi pada kuesioner yang diberikan.

Dari hasil uji validitas, diketahui bahwa terdapat 3 indikator dari total 28 indikator penelitian yang tidak valid, yakni indikator "Model & desain unit", "Pencahaya alam", dan "Aksesibilitas ke tempat kerja". Maka dari itu, hanya 25 indikator valid yang digunakan untuk mengukur tingkat kepuasan penghuni apartemen menengah ke bawah di Kota Surabaya.

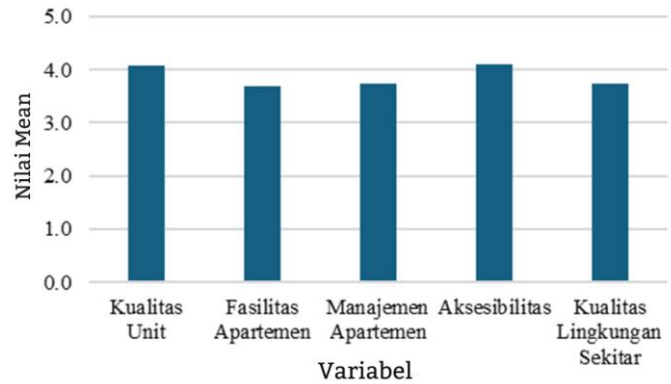
Selanjutnya, dilakukan pengujian reliabilitas pada 25 indikator tersebut. Hasil uji reliabilitas menunjukkan nilai Cronbach's Alpha sebesar 0.964. Angka ini lebih besar dari batas minimum reliabilitas 0.600 sehingga dapat disimpulkan bahwa 25 indikator penelitian bersifat *reliable*. Hasil pengisian kuesioner dari 5 variabel dan 25 indikator inilah yang digunakan untuk menganalisis statistik deskriptif.

C. Analisis tingkat kepuasan berhuni dan faktor yang mempengaruhinya

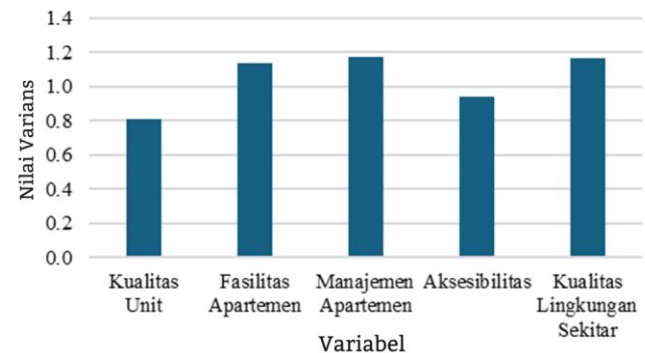
Dari hasil analisis statistik deskriptif, diketahui bahwa rata-rata skor dari seluruh variabel dalam penelitian ini adalah sebesar 3.88. Dari kelima variabel, variabel "Aksesibilitas" memiliki skor rata-rata tertinggi, yakni mencapai 4.09 sementara skor rata-rata terendah ada pada variabel "Fasilitas Apartemen" dengan angka 3.70 (lihat Grafik 1). Indikator "Aksesibilitas ke fasilitas perbelanjaan" menonjol dengan rata-rata tertinggi sebesar 4.49, menunjukkan bahwa responden secara umum merasa puas dengan jarak fasilitas rekreasi yang tersedia. Sementara itu, indikator "Lift" mencatat rata-rata terendah sebesar 3.40, yang mengindikasikan bahwa rata-rata responden merasa ragu-ragu dengan pelayanan lift yang disediakan.

Nilai median memberikan gambaran alternatif tentang distribusi data yang diamati. Hasil analisis menunjukkan rata-rata median dari seluruh variabel adalah sebesar 4.04. Menariknya, indikator "Aksesibilitas ke fasilitas supermarket/pasar" dan "Aksesibilitas ke fasilitas perbelanjaan" menonjol dengan rata-rata median tertinggi sebesar 5, menandakan bahwa lebih dari setengah jumlah responden sangat puas terhadap ketersediaan dan kedekatan jarak dengan fasilitas tersebut di lingkungan mereka. Di lain sisi, didapati median indikator "Keharmonisan bertetangga" sebesar 3 yang menunjukkan lebih dari setengah responden ragu-ragu dengan kepuasan pada hal tersebut.

Sementara itu, nilai modus memberikan informasi tentang nilai yang paling sering muncul dalam data. Dalam analisis ini, modus dari seluruh variabel adalah sebesar 4. Terdapat 10



Gambar 1. Rata-rata skor variabel kepuasan berhuni



Gambar 2. Varians skor kepuasan berhuni

indikator yang mencatat nilai modus tertinggi, yaitu 5, menandakan bahwa mayoritas responden sangat puas terhadap indikator-indikator tersebut. Sementara itu, indikator "Luas Unit", "Material bangunan (*finishes*)", dan "Keharmonisan Bertetangga" memiliki nilai modus terendah, yaitu 3, menunjukkan bahwa mayoritas responden ragu-ragu dengan kondisi ketiga indikator. Interpretasi modus ini memberikan gambaran tentang kecenderungan nilai yang paling umum atau dominan dalam dataset.

Dari analisis statistik deskriptif tentang jangkauan skor, terlihat bahwa nilai jangkauan bervariasi di antara indikator-indikator yang diamati. Ada indikator yang memiliki jangkauan skor sebesar 3, sementara ada yang memiliki jangkauan sebesar 4. Variabilitas ini menunjukkan variasi dalam persebaran skor di antara responden untuk masing-masing indikator. Jangkauan yang lebih besar menandakan adanya variasi yang lebih besar dalam tanggapan atau persepsi responden terhadap indikator tersebut, sementara jangkauan yang lebih kecil menunjukkan bahwa tanggapan responden lebih terkonsentrasi atau seragam. Interpretasi dari jangkauan ini dapat memberikan wawasan tentang sebaran atau variasi data yang diamati dalam konteks analisis.

Jika melihat nilai standar deviasi, terlihat bahwa rata-rata standar deviasi dari seluruh variabel adalah sebesar 1.01. Indikator "Lift" menonjol dengan nilai standar deviasi tertinggi sebesar 1.28, menandakan adanya variasi yang lebih besar dalam tanggapan responden terhadap indikator tersebut. Sementara itu, indikator "Aksesibilitas ke Fasilitas Perbelanjaan" memiliki nilai standar deviasi terendah sebesar 0.73, yang menunjukkan bahwa tanggapan responden terhadap fasilitas rekreasi cenderung lebih seragam. Interpretasi dari

Tabel 3.
Statistik mean, median, modus, jangkauan, standar deviasi, dan varians

Variabel	Indikator	Mean	Median	Modus	Jangkauan	Standar Deviasi	Varians	Kurtosis	Skewness
Kualitas Unit	Luas Unit	3.77	4	3	3	0.86	0.74	-0.95	0.04
	Listrik	4.26	4	5	3	0.81	0.65	0.22	-0.89
	Air bersih	4.11	4	5	4	0.94	0.88	0.26	-0.86
Fasilitas Apartemen	Pengawasan keamanan	4.15	4	5	4	0.98	0.96	1.08	-1.17
	Struktur bangunan	3.94	4	4	4	0.92	0.84	0.66	-0.73
	Material bangunan (<i>finishes</i>)	3.62	4	3	4	1.12	1.26	-0.53	-0.39
	Lanskap yang baik	3.77	4	4	4	1.01	1.02	-0.27	-0.49
	Drainase	3.85	4	4	3	0.87	0.76	-0.79	-0.20
	Fasilitas ruang terbuka/taman	3.90	4	4	4	1.00	1.00	0.12	-0.73
	Fasilitas area bermain anak-anak	3.63	4	4	4	1.15	1.32	-0.38	-0.64
Manajemen Apartemen	Fasilitas parkir	3.47	4	4	4	1.13	1.27	-0.56	-0.37
	Lift	3.40	4	4	4	1.28	1.63	-0.83	-0.44
	Pelayanan manajemen apartemen	3.84	4	4	4	1.00	1.01	-0.01	-0.66
	Aturan bertempat tinggal	3.61	4	4	4	1.12	1.26	-0.27	-0.64
Aksesibilitas	Pemeliharaan berkala bangunan	3.76	4	4	4	1.12	1.25	-0.17	-0.71
	Supermarket/pasar	4.37	5	5	4	0.92	0.84	2.10	-1.57
	Fasilitas pendidikan	4.25	4	5	3	0.87	0.75	-0.02	-0.91
	Fasilitas peribadatan	4.08	4	5	3	0.92	0.85	-0.95	-0.49
	Fasilitas kesehatan	3.95	4	4	4	0.99	0.99	-0.19	-0.71
	Fasilitas rekreasi	3.74	4	5	4	1.14	1.30	-0.42	-0.60
	Fasilitas perbelanjaan	4.49	5	5	3	0.73	0.54	0.70	-1.26
Kualitas Lingkungan Sekitar	Transportasi publik	3.77	4	5	4	1.14	1.31	-0.56	-0.61
	Keharmonisan bertetangga	3.48	3	3	4	1.11	1.23	-0.61	-0.23
	Kerawanan tindak kejahatan	3.99	4	5	4	1.10	1.21	0.14	-0.93
	Kebisingan	3.73	4	4	4	1.03	1.07	-0.41	-0.46

Dalam analisis statistik kurtosis, seluruh indikator menunjukkan kurtosis platykurtik (data menyebar). Idealnya, data memiliki kurtosis mesokurtik (data merata). Indikator "Aksesibilitas ke fasilitas supermarket/pasar" memiliki nilai kurtosis tertinggi, yakni di atas 2, dimana sebenarnya sebaran data mendekati homogen. Indikator "Luas unit" dan "Aksesibilitas ke fasilitas peribadatan" memiliki nilai kurtosis terendah, yakni di bawah -0.9. Hal ini mengindikasikan adanya variasi yang lebih besar dalam distribusi data, dengan lebih sedikit penumpukan di sekitar nilai tengah.

Dari hasil analisis statistik *skewness*, terlihat bahwa mayoritas indikator (13 indikator) memiliki distribusi data yang condong ($0,5 < \text{nilai } skewness \leq 1$), menandakan adanya asimetri dalam distribusi data tersebut. Namun, terdapat 9 indikator lain yang menunjukkan distribusi data yang mendekati normal ($-0,5 \leq \text{nilai } skewness \leq 0,5$). Indikator "Pengawasan keamanan (*security*)", "Aksesibilitas ke fasilitas supermarket/pasar", dan "Aksesibilitas ke fasilitas perbelanjaan" terlihat memiliki *skewness* yang sangat tinggi (nilai *skewness* > 1 atau < -1), menandakan bahwa distribusi data untuk indikator-indikator ini sangat condong ke satu sisi. Hal ini mengindikasikan adanya kelompok besar responden yang memberikan nilai tinggi atau rendah pada indikator tersebut dengan sedikit variasi di sekitar nilai rata-rata.

D. Diskusi

Kepuasan penghuni secara keseluruhan terhadap pengalaman berhuni di apartemen kelas menengah ke bawah di Surabaya berada pada level puas. Hal ini sejalan dengan temuan beberapa penelitian terdahulu terkait kepuasan berhuni di apartemen dimana lebih dari setengah penghuni merasa puas [18], [19], [21]. Meski begitu, masih terdapat berbagai masalah yang mereka hadapi di apartemen sehingga penilaian

bedroom, 50-15 m² untuk tipe 2 *bedroom*, dan 40-118 m² untuk tipe 3 *Bedroom* [54]. Dengan kondisi tersebut, rumah tangga yang tinggal di unit yang sempit rentan merasa terisolasi dan terhambat ketika beraktivitas.

Sementara itu, pelayanan utilitas seperti listrik, perpipaan, dan air bersih sebagai kebutuhan mendasar penghuni turut menjadi faktor signifikan terhadap kepuasan penghuni [17], [19], [20]. Faktor pemeliharaan dan operasional bangunan ditemukan sebagai prioritas utama dalam kepuasan penghuni apartemen kelas menengah ke bawah di Surabaya karena terdapat kesenjangan yang besar antara skor kepuasan dan skor kepentingan yang diberikan penghuni [42]. Aktivitas perbaikan atau pelayanan apartemen merupakan faktor signifikan yang bisa mempengaruhi kepuasan berhuni [19]. Selain itu, keterikatan dengan lingkungan yang lebih tinggi akan secara signifikan memberikan kepuasan yang tinggi [18].

Penelitian [17] menghasilkan temuan dimana fasilitas parkir memiliki rata-rata kepuasan terendah. Ketidakpuasan pada kurangnya ketersediaan tempat parkir mobil bisa jadi disebabkan oleh sistem transportasi umum tidak berkembang dengan baik dan ketergantungan terhadap mobil pribadi yang sangat tinggi [19]. Apartemen menengah ke bawah di Surabaya juga menemukan kendala tersebut dimana suatu rumah tangga berkemungkinan memiliki kendaraan lebih dari satu sehingga ketersediaan lahan parkir sangatlah terbatas.

Belum tercapainya kepuasan penghuni secara maksimal pada setiap variabel bisa dikaitkan dengan masih adanya kesenjangan antara kondisi yang dialami dan kondisi ideal yang diinginkan penghuni [42]. Kepuasan hunian tidak bersifat permanen dan karakteristiknya berubah seiring berjalannya waktu karena dipengaruhi oleh perubahan politik, keputusan rencana induk, dan dinamika sosio-demografis [21]. Pendapat ini menunjukkan masih ada harapan untuk meningkatkan kepuasan penghuni pada faktor-faktor yang kinerjanya dinilai kurang dengan mengintervensi ketiga pengaruh tersebut. Program kebijakan perumahan pada hunian bertingkat tinggi harus menawarkan banyak alternatif yang memungkinkan individu membuat pilihan yang tepat yang paling memuaskan mereka [19].

Jika dikaitkan fakta tingkat *vacancy rate* yang rendah apartemen kelas menengah ke bawah di Kota Surabaya, maka temuan tingkat kepuasan berhuni belum bisa menjelaskan secara menyeluruh alasan mengapa masyarakat setempat masih enggan menjadikan apartemen sebagai tempat tinggal dalam jangka panjang. Penghuni mungkin saja memberikan penilaian puas pada tempat tinggal mereka, namun di waktu yang bersamaan tetap berniat untuk pindah ke hunian lain [55]. Hal tersebut dapat dipengaruhi pula oleh perubahan siklus hidup (*life cycle*) rumah tangga yang menyangkut perubahan fase hidup penghuni. Umumnya, orang-orang cenderung akan menempati flat atau apartemen di lokasi dengan mobilitas tinggi ketika lajang atau mendapatkan pasangan, kemudian akan berpindah ke rumah tapak yang lebih luas ketika sudah memiliki anak di lokasi yang mobilitasnya sedang [56]. Diperlukan analisis lanjutan yang mampu mengungkap faktor-faktor yang berpengaruh bagi keengganan penghuni tinggal di apartemen.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, diketahui besaran dan variasi penilaian tingkat kepuasan penghuni apartemen kelas menengah ke bawah yang tersebar di Kota Surabaya. Penghuni umumnya merasa puas ketika meninggalkan unit huniannya dengan memberi rata-rata skor sebesar 3.88. Aksesibilitas menuju fasilitas supermarket/pasar serta fasilitas perbelanjaan menjadi indikator yang paling memuaskan sedangkan fasilitas lift dan fasilitas parkir apartemen memiliki kinerja yang paling kurang memuaskan. Penilaian kinerja lift pada tiap apartemen memiliki skor yang berbeda-beda sedangkan persepsi penghuni terhadap aksesibilitas fasilitas perbelanjaan cenderung lebih seragam. Dari temuan penelitian

ini, diharapkan baik pihak pemerintah maupun pengembang mampu menyoroti faktor-faktor yang kinerjanya yang masih kurang memuaskan melalui intervensi program kebijakan perumahan pada hunian bertingkat tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] J. W. McCray and S. S. Day, "Housing Values, Aspirations, and Satisfaction as Indicators of Housing Needs," *Home Econ. Res. J.*, vol. 5, no. 4, pp. 244–254, Jun. 1977, doi: 10.1177/1077727X7700500404.
- [2] V. I. Ogu, "Urban Residential Satisfaction and the Planning Implications in a Developing World Context: The Example of Benin City, Nigeria," *Int. Plan. Stud.*, vol. 7, no. 1, pp. 37–53, Feb. 2002, doi: 10.1080/13563470220112599.
- [3] M. Satsangi and A. Kearns, "The Use and Interpretation of Tenant Satisfaction Surveys in British Social Housing," *Environ. Plan. C Gov. Policy*, vol. 10, no. 3, pp. 317–331, Sep. 1992, doi: 10.1068/c100317.
- [4] G. C. Galster, *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*. Durham & London: Duke University Press, 1987.
- [5] M. Amerigo and J. I. Aragones, "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction," *J. Environ. Psychol.*, vol. 17, no. 1, pp. 47–57, 1997, doi: 10.1006/jenvp.1996.0038.
- [6] S. J. T. Jansen, "Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation," *Soc. Indic. Res.*, vol. 113, no. 3, pp. 785–805, 2013, doi: 10.1007/s11205-012-0114-9.
- [7] A. Speare, "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility," *Demography*, vol. 11, no. 2, pp. 173–188, May 1974, doi: 10.2307/2060556.
- [8] K. M. Gibler, J. Kananen, and T. Tyvimaa, "The relationship between the determinants of rental housing satisfaction and considering moving in Finland," *Prop. Manag.*, vol. 32, no. 2, pp. 104–124, 2014, doi: 10.1108/PM-02-2013-0009.
- [9] H. Easthope, A. Tice, and B. Randolph, "The desirable apartment life," *Sydney*, 5, 2009.
- [10] R. Fincher, "Gender and Life Course in the Narratives of Melbourne's High-rise Housing Developers," *Aust. Geogr. Stud.*, vol. 42, no. 3, pp. 325–338, Nov. 2004, doi: 10.1111/j.1467-8470.2004.00278.x.
- [11] N. Cook, S. Herath, and S.-M. Kerr, "Suburban densification: unpacking the misalignment between resident demand and investor-driven supply of multi-unit housing in Sydney, Australia," *Aust. Plan.*, vol. 59, no. 1, pp. 26–38, Jan. 2023, doi: 10.1080/07293682.2023.2197604.
- [12] D. Hummel, "The effects of population and housing density in urban areas on income in the United States," *Local Econ.*, vol. 35, no. 1, pp. 27–47, 2020, doi: 10.1177/0269094220903265.
- [13] G. Tibbitts, "The enemy within our gates: slum clearance and high-rise flat," in *New Houses for Old: Fifty Years of Public Housing in Victoria, 1938-1988*, R. Howe, Ed. Melbourne: Ministry of Housing and Construction, 1988, p. 325.
- [14] B. Yuen, A. Yeh, S. J. Appold, G. Earl, J. Ting, and L. K. Kwee, "High-rise living in Singapore public housing," *Urban Stud.*, vol. 43, no. 3, pp. 583–600, 2006, doi: 10.1080/00420980500533133.
- [15] K. Lynch, *Site Planning*, 2nd Editio. The MIT Press, 1971.
- [16] C. Abel, *Sky high: vertical architecture*. London: Royal Academy of Arts, 2003.
- [17] O. Alagbe and A. Babajide, "Assessment Of Residential Satisfaction Of A Typical High Rise Residential Building In Lagos, Nigeria," *Psychol. Educ.*, vol. 57, no. 9, pp. 2711–2720, 2020, doi: 10.17762/pae.v57i9.671.
- [18] J. Milić and J. Zhou, "Residential satisfaction among young people in post-socialist countries: the case of Serbia," *J. Hous. Built Environ.*, vol. 33, no. 4, pp. 715–730, 2018, doi: 10.1007/s10901-017-9579-9.
- [19] G. P. S. Erdoğan and Ö. B. Ö. Sari, "Householder Satisfaction in Apartment Block Neighborhoods: Case of Ankara, Turkey," *J. Urban Plan. Dev.*, vol. 144, no. 1, pp. 1–8, 2018, doi: 10.1061/(asce)up.1943-5444.0000412.
- [20] S. Sadeghlou and A. Emami, "Residential preferences and satisfaction: a qualitative study using means-end chain theory," *J. Hous. Built Environ.*, vol. 38, no. 3, pp. 1711–1734, 2023, doi: 10.1007/s10901-023-10017-1.

- [21] S. Kabisch, J. Poessneck, M. Soeding, and U. Schlink, "Measuring residential satisfaction over time: results from a unique long-term study of a large housing estate," *Hous. Stud.*, vol. 37, no. 10, pp. 1858–1876, 2022, doi: 10.1080/02673037.2020.1867083.
- [22] A. Kleeman and S. Foster, "It feels smaller now: The impact of the COVID-19 lockdown on apartment residents and their living environment – A longitudinal study," *J. Environ. Psychol.*, vol. 89, no. February, p. 102056, 2023, doi: 10.1016/j.jenvp.2023.102056.
- [23] Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, "Kota Surabaya Dalam Angka 2023," Surabaya, 2023. [Online]. Available: <https://surabayakota.bps.go.id/publication/2023/02/28/219438e973b16c7c80f11868/kota-surabaya-dalam-angka-2023.html#>
- [24] Colliers, "Colliers Quarterly Property Market Report H1 2023 Surabaya Apartment," Jakarta, 2023. [Online]. Available: <https://www.colliers.com/en-id/research/colliers-quarterly-property-market-report-h1-2023-surabaya-apartment>
- [25] S. M. Kerr, N. Klocker, and C. Gibson, "From backyards to balconies: cultural norms and parents' experiences of home in higher-density housing," *Hous. Stud.*, vol. 36, no. 3, pp. 421–443, 2020, doi: 10.1080/02673037.2019.1709625.
- [26] T. Rosewall and M. Shoory, "Houses and Apartments in Australia," 2017. [Online]. Available: <https://rba.gov.au/publications/bulletin/2017/jun/pdf/bu-0617-1-houses-and-apartments-in-australia.pdf>
- [27] L. Troy, L. Crommelin, and H. Easthope, "Equitable Density: The place for lower income and disadvantaged households in a dense city: Report 3, Metropolitan Scale," Sydney, 2017.
- [28] M. M. Moser, "Philosophy of tall buildings," in *Planning and environmental criteria for tall buildings*, 1st Editio., Reston: American Society of Civil Engineers, 1981, pp. 1–79.
- [29] G. Helleman and F. Wassenberg, "The renewal of what was tomorrow's idealistic city. Amsterdam's Bijlmermeer high-rise," *Cities*, vol. 21, no. 1, pp. 3–17, 2004, doi: 10.1016/j.cities.2003.10.011.
- [30] Rumah.com, "Rumah.com Indonesia Consumer Sentiment Study H1 2023," 2023. <https://www.rumah.com/panduan-properti/rumah-com-indonesia-consumer-sentiment-study-h1-2023-80736> (accessed Nov. 06, 2023).
- [31] R. Turkington, R. van Kempen, and F. Wassenberg, "High-Rise Housing In Europe: Current Trends and Future Prospects," Delft: DUP Science, 2004.
- [32] A. G. O. Yeh and B. Yuen, "Introduction: High-Rise Living in Asian Cities," in *High-Rise Living in Asian Cities*, Dordrecht: Springer Netherlands, 2011, pp. 1–8, doi: 10.1007/978-90-481-9738-5_1.
- [33] KBBI, "KBBI Daring," 2016. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/apartemen> (accessed Nov. 06, 2023).
- [34] A. Campbell, P. E. Converse, and W. L. Rodgers, "The Residential Environment," in *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations, and Satisfaction*, New York: Russell Sage Foundation, 1976, pp. 217–266.
- [35] G. C. Galster and G. W. Hesser, "Residential satisfaction: Compositional and Contextual Correlates," *Environ. Behav.*, vol. 13, no. 6, pp. 735–758, 1981, doi: 10.1177/0013916581136006.
- [36] A. G. Onibokun, "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach," *J. Am. Plan. Assoc.*, vol. 40, no. 3, pp. 189–200, 1974, doi: 10.1080/01944367408977468.
- [37] J. Potter and R. Cantarero, "How Does Increasing Population and Diversity Affect Resident Satisfaction? A Small Community Case Study," *Environ. Behav.*, vol. 38, no. 5, pp. 605–625, Sep. 2006, doi: 10.1177/0013916505284797.
- [38] P. H. Rossi, *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. Free Press, 1955.
- [39] S. Weidemann and J. R. Anderson, "A Conceptual Framework for Residential Satisfaction," *Home Environ.*, pp. 153–182, 1985, doi: 10.1007/978-1-4899-2266-3_7.
- [40] M. Mridha, "Living in an apartment," *J. Environ. Psychol.*, vol. 43, pp. 42–54, 2015, doi: 10.1016/j.jenvp.2015.05.002.
- [41] S. Zadkarim and H. Emari, "Determinants of Satisfaction in Apartment Industry: Offering a Model," *Journal. Civ. Eng. Urban. J. J. Civ. Eng. Urban.*, vol. 1, no. 1, pp. 15–24, 2011, [Online]. Available: <http://www.ojceu.ir/main/>
- [42] K. Harsono, T. Kwanda, and J. Rahardjo, "Analisa Faktor Kepuasan Penghuni Apartemen Menengah Bawah Di Surabaya," *Dimens. Utama Tek. Sipil*, vol. 5, no. 1, pp. 30–37, 2018, doi: 10.9744/duts.5.1.30-37.
- [43] M. E. Gheshlaq, Z. Bahraei, and ..., "Promoting social livability through crime prevention through environmental design (CPTED)," *Crime Prevention Police Prevention NAJA*, 2020.
- [44] G. Francescato, J. Anderson, R. Chenoweth, and S. Weidemann, "Evaluating Residents' Satisfaction in Housing for Low and Moderate Income Families: a Multimethod Approach," *Man-Environment Interact. Eval. Appl.*, vol. 3, no. 5, pp. 285–294, 1974.
- [45] B. J. Ali, S. Akoi, P. F. Saleh, and Z. Sardar, "Factors Shaping Customer Satisfaction with Residential Flats: Evidence from Sulaymaniyah City," *Black Sea J. Manag. Mark.*, vol. 2, no. 2, pp. 1–12, 2021, doi: 10.47299/bsjmm.v2i2.69.
- [46] DJPI Kementerian PUPR RI, "Tipologi Apartemen di Indonesia Berdasarkan Harga Jual," *unpublished document*, 2023.
- [47] S. Bernstein and R. Bernstein, "Mathematics Required for Statistics," in *Schaum's Outline of Theory and Problems of Elements of Statistics I: Descriptive Statistics and Probability*, US: McGraw-Hill Education, 1999, pp. 1–33.
- [48] K. Parahoo, *Nursing Research: Principles, Process and Issues*, 2nd Editio. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2006.
- [49] M. J. Fisher and A. P. Marshall, "Understanding descriptive statistics," *Aust. Crit. Care*, vol. 22, no. 2, pp. 93–97, May 2009, doi: 10.1016/j.aucc.2008.11.003.
- [50] R. Likert, "A technique for the measurement of attitudes.," *Arch. Psychol.*, vol. 22 140, p. 55, 1932.
- [51] A. Joshi, S. Kale, S. Chandel, and D. Pal, "Likert Scale: Explored and Explained," *Br. J. Appl. Sci. Technol.*, vol. 7, no. 4, pp. 396–403, Jan. 2015, doi: 10.9734/BJAST/2015/14975.
- [52] T. Yamashita and R. J. Millar, "Likert Scale," in *Encyclopedia of Gerontology and Population Aging*, D. Gu and M. E. Dupre, Eds. Cham: Springer International Publishing, 2021, pp. 2938–2941. doi: 10.1007/978-3-030-22009-9_559.
- [53] Y. Triskila and A. R. Pattisina, "Pemetaan Pola Sebaran Bangunan Pusat Perbelanjaan Kota Surabaya Berbasis Sistem Informasi Geografis," *Vokasi Tek. Sipil*, vol. 1, no. 3, pp. 78–85, 2023.
- [54] "Apartemen Dijual di Surabaya." <https://www.rumah123.com/> (accessed Jul. 26, 2024).
- [55] Y. Ginsberg and A. Churchman, "Housing satisfaction and intention to move: Their explanatory variables," *Socioecon. Plann. Sci.*, vol. 18, no. 6, pp. 425–431, 1984, doi: 10.1016/0038-0121(84)90052-1.
- [56] D. Carson, C. Martel, H. Brokensha, and A. Taylor, "Which way to Weddell? Demographic challenges for Darwin's new satellite city School," Darwin, 2010. [Online]. Available: http://www.reviewofoptometry.com/content/d/therapeutic_review/c/15545/dnnprintmode/true/?skinsrc=%5B1%5Dskins/ro2009/pageprint&containersrc=%5B1%5Dcontainers/ro2009/simple