

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS
DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA**

TUGAS AKHIR

TP6008052



Disusun oleh:

JULIAN KUMALA DEWI

31201700025

**PROGAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS
DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA**

**TUGAS AKHIR
TP6008052**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota



31201700025

**PROGAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Julian Kumala Dewi
NIM : 31201700025
Status : Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir/Skripsi saya yang berjudul “**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian di Kota Surabaya**” adalah karya ilmiah yang bebas dari plagiasi. Jika dikemudian hari terbukti terdapat plagiasi dalam Tugas Akhir/Skripsi ini, maka saya akan bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 2021

Yang menyatakan,

Julian Kumala Dewi
NIM. 31201700025

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Agus Rochani, ST., MT
NIK. 230202048


Ardiana Yuli Puspitasari., ST., MT
NIK. 210209082

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN
MILLENNIALS DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA**

Tugas Akhir diajukan kepada:
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung



Disusun Oleh:

JULIAN KUMALA DEWI
31201700025

Tugas akhir ini telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada tanggal 12 Agustus 2021

DEWAN PENGUJI

Agus Rochani, ST., MT
NIK. 230202048

Pembimbing I.....

Ardiana Yuli Puspitasari, ST., MT
NIK. 210209082

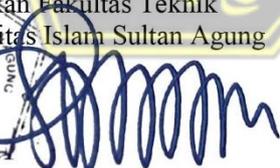
Pembimbing H.....

Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT
NIK. 210296019

Penguji.....

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung



Ir. H. Rachmat Mudiyono, MT., PHD
NIK. 210293018

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Hj. Mila Karmilah, ST., MT
NIK. 210298024

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, yang atas rahmat-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA”**

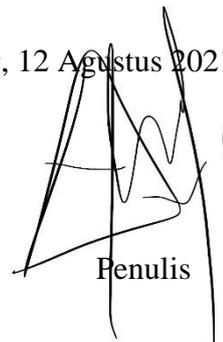
Penulisan laporan ini merupakan persyaratan dalam memenuhi mata kuliah Tugas Akhir/Skripsi pada semester 8.

Pada penulisan laporan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dalam menyelesaikan penelitian ini, khususnya kepada:

1. Ir. H. Rachmat Mudyono, MT., Ph.D selaku Dekan Fakultas Teknik.
2. Dr. Hj. Milla Karmilah, ST., MT selaku Ketua Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota serta Dosen Pengampu Mata Kuliah Tugas Akhir.
3. Bapak Agus Rochani., ST., MT selaku Dosen Pembimbing I.
4. Ibu Ardiana Yuli Puspitasari, ST., MT selaku Dosen Pembimbing II.
5. Dr. Ir. Moh Agung Ridlo, MT selaku Dosen Penguji.
6. Ibuk dan Bapak dirumah yang selalu mendoakan.
7. Teman-teman yang telah membantu kami selama ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini tidak sempurna sebagaimana yang diharapkan, untuk itu saran dan kritik sangat diharapkan demi penyempurnaan laporan ini. Semoga hasil laporan ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Akhir kata penulis mohon maaf atas kekurangan dan kesalahan yang ada pada penyusunan laporan ini. Semoga laporan ini dapat membuat kita mencapai kehidupan yang lebih baik lagi.

Semarang, 12 Agustus 2021



Penulis

HALAMAN PERSEMBAHAN

وَاطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَلَا تَنَازَعُوا فِيهِ فَتَفْشَلُوا وَتَذْهَبَ رِيحُكُمْ
وَاصْبِرُوا إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ

Dan taatilah Allah dan Rasul-Nya dan janganlah kamu berselisih, yang menyebabkan kamu menjadi gentar dan kekuatanmu hilang dan bersabarlah. Sungguh, Allah beserta orang-orang sabar. Al-Anfal : 46

Kupersembahkan Tugas Akhir ini untuk :

- ❖ Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya
- ❖ Kedua Orang Tua, Ayah dan Mama. Terima kasih atas segala doa, dukungan dan kasih sayang yang diberikan, terima kasih untuk segala usaha dan jeri payah yang dilakukan untuk menyekolahkan anaknya sampai ke jenjang S-1 insyallah menjadi berkah untuk semua.
- ❖ Embah Putri, yang selalu mendoakan di rumah.
- ❖ Adiku Jasinta Kusuma, yang sudah membantu dan memberi bantuan.
- ❖ Ibu Ardiana Yuli Puspitasari dan mba Achuna, Terimakasih sudah sabar memberi nasehat dan membimbing serta memberi pencerahan, semoga segala kebbaikannya dibalas oleh Allah SWT.
- ❖ Ivan Divya Fauzan, yang telah membantu, memberi dukungan dan mendoakan selama ini.
- ❖ Sepupuku, Arga Jaya, Sulthon Zuhri dan Millenio Dafa yang selalu mendukung dan membantu survey dan memberi asupan semangat.
- ❖ Teman-temanku tersayang, Desy, Mira, Salmaa, Dinanda, Nadya, Nadhira, Astuti, Risha, Oza, Islahul, Dika Novia, Fahrizal dan Salim Said yang selama ini telah membantu dan memberi dukungan.
- ❖ Semua pihak yang terlibat dalam skripsi ini, yang telah membantu dalam segala hal, semoga kebaikan kalian dibalas oleh Allah SWT.
- ❖ LAST BUT NOT LEAST, I WANNA THANK ME, I LOVE MEE NO MATTER WHAT, N AM BLESSED.

ABSTRAK

Hunian adalah suatu kebutuhan yang mendasar dalam kehidupan, selain kebutuhan seperti sandang, pangan, layanan kesehatan dan pendidikan (Yudohusodo dkk; 1991). Walaupun hunian pada dasarnya adalah kebutuhan dasar, bukan berarti hunian adalah prioritas orang di masa sekarang (postmodern), hal tersebut adalah bentuk permasalahan yang terjadi pada masyarakat pada umumnya terutama bagi keluarga muda atau disebut juga dengan generasi milenial saat ini yaitu sulitnya memiliki hunian. Rendahnya kepemilikan hunian milenial khususnya di kota-kota besar dikarenakan harganya yang mahal dan juga penghasilan generasi milenial yang belum mencukupi untuk membeli hunian yang diinginkan. Kota Surabaya dipilih dalam penelitian ini karena Surabaya adalah salah satu kota di Indonesia yang wilayahnya tergolong padat dan dapat merupakan 3 dari salah satu Kota Besar di Indonesia dengan indeks urbanisasi yang termasuk dalam kategori tinggi setelah Jakarta dan Makassar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pada saat memilih hunian di Kota Surabaya sehingga dapat menemukan bagaimana solusi dan kriteria hunian ideal yang dibutuhkan oleh millennials di Kota Surabaya saat ini. Metode yang digunakan adalah kuantitatif dengan menggunakan uji asumsi klasik dan analisis regresi berganda. Hasil dari penelitian ini adalah terdapat 16 faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian di Kota Surabaya dan faktor yang paling mempengaruhi adalah pendapatan.

Kata Kunci: Generasi Millennial, Hunian.

ABSTRACT

Housing is a basic need in life, in addition to needs such as clothing, food, health services and education (Yudohusodo et al; 1991). Although housing is basically a basic need, it does not mean that housing is a priority for today's society, but it is a form of problems that occur in society in general, especially for young families or also known as the current millennial generation, namely the difficulty of finding a place to live. have a residence. The low home ownership of millennials, especially in big cities, is caused by high prices and also the millennial generation's income is not sufficient to buy the desired house. The city of Surabaya was chosen in this study because Surabaya is one of the cities in Indonesia whose territory is classified as dense and can be one of the 3 big cities in Indonesia with an urbanization index that is included in the high category after Jakarta and Surabaya. Makassar. The purpose of this study is to find out what factors can influence decisions in choosing housing in the city of Surabaya so that they can find solutions and ideal housing criteria needed by millennials in the city of Surabaya today. The method used is quantitative by using classical assumption test and multiple regression analysis. The results of this study are there are 16 factors that influence millennials in choosing housing in the city of Surabaya and the most influential factor is income.

Keywords: Millenials, Housing.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI ...Error! Bookmark not defined.	
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.2.1 Tujuan	4
1.2.2 Sasaran	4
1.3 Keaslian Penelitian	8
1.4 Kerangka Pikir.....	22
1.5 Sistematika Penulisan.....	23
BAB II KAJIAN TEORI ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA	24
2.1 Kajian Teori Hunian	24
2.1.1 Pengertian Hunian.....	24
2.1.2 Fungsi Hunian	25
2.2 Kajian Teori Perumahan.....	26
2.2.1 Pengertian Perumahan.....	26
2.2.2 Fungsi Perumahan.....	26
2.2.3 Persyaratan Perumahan	27
2.2.4 Perencanaan Lingkungan Perumahan	27
2.3 Kajian Teori Permukiman	29
2.3.1 Pengertian Permukiman	29
2.3.2 Persyaratan Permukiman.....	29
2.1.9 Klasifikasi Permukiman	31
2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Dalam Memilih Hunian	31
2.4.1 Faktor Internal Individual	33
2.4.2 Faktor Lingkungan Eksternal.....	40
2.4.3 Strategi Komunikasi.....	42
2.5 Generasi <i>Millenials</i>	43
2.5.1 Pengertian Generasi Millenials	43
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	62
3.1. Karakteristik Fisik	62

3.1.1. Letak Geografis dan Administratif.....	62
3.2 Deskripsi Umum Kawasan Perumahan di Kota Surabaya	65
3.2.1 Penataan Ruang.....	65
3.2.2 Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.....	66
3.3. Karakteristik Demografi Penduduk Lokasi Penelitian	70
3.3.1. Jumlah Penduduk Lokasi Penelitian	70
3.3.2. Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian.....	72
3.3.3 Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin	77
3.3.4 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Selama Seminggu yang Lalu dan Jenis Kelamin di Kota Surabaya/ Agustus 2018	77
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	79
4.1. Profil Responden	80
4.1.1. Usia	81
4.1.2. Jenis Kelamin.....	82
4.1.3. Asal Daerah Responden.....	82
4.1.4 Status Responden.....	83
4.1.5 Status Kepemilikan Hunian.....	84
4.1.6 Pekerjaan Responden	85
4.1.7 Pendapatan Responden.....	86
4.2. Hasil Penelitian.....	87
4.2.1. Uji Validitas dan Reabilitas	87
4.2.2. Uji Asumsi Klasik.....	90
4.2.3. Analisis Regresi Berganda	95
4.3. Pembahasan	98
4.3.1. Faktor yang mempengaruhi keputusan generasi millenials dalam memilih hunian di Kota Surabaya	98
4.3.2. .Faktor yang dominan dalam mempengaruhi pertimbangan generasi milenial dalam memilih hunian hunian di Kota Surabaya.	133
4.3.3. Hasil Kesimpulan Penelitian	135
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	136
5.1 Kesimpulan.....	136
5.2 Rekomendasi	137
DAFTAR PUSTAKA	140

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Keaslian Penelitian	10
Tabel I.2. Keaslian Fokus Penelitian	20
Tabel I.3. Keaslian Lokus Penelitian	21
Tabel II.1 Matriks Teori.....	50
Tabel II.2 Variabel Indikator Parameter	59
Tabel III.1 Luas Wilayah Kota Surabaya	62
Tabel III.2 IMB yang diterbitkan Kota Surabaya Tahun 2016 – 2019.....	66
Tabel. III. 3 Daftar Kawasan Prioritas Penataan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman di Kota Surabaya.....	67
Tabel III. 4 Jumlah Rumah Tidak Layak Huni yang Diperbaiki di Kota Surabaya Tahun 2016 –2019	67
Tabel III.5 Jumlah Pemohon Rumah Susun di Kota Surabaya.....	68
Tabel III. 6 Jumlah dan Lokasi Persebaran Rusunawa.....	68
Tabel III.7 Jumlah Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019.....	70
Tabel III.8 Kepadatan Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019	72
Tabel III.9 Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin.....	77
Tabel III. 10 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan	78
Tabel IV.1 Usia Responden	81
Tabel IV.2 Responden berdasarkan jenis kelamin.....	82
Tabel IV.3 Asal Daerah Responden	82
Tabel IV.4 Status Responden.....	83
Tabel IV.5 Status Kepemilikan Hunian	84
Tabel IV.6 Pekerjaan Responden.....	85
Tabel IV.7 Pendapatan Responden	86
Tabel IV.8 Uji Validitas.....	88
Tabel IV.9 Uji Reabilitas	89
Tabel IV.10 Uji Multikolinieritas	92
Tabel IV. 11 Auto korelasi	94
Tabel IV. 12 Uji Simutan (Uji F).....	96
Tabel IV.13 Determinasi (R square).....	96
Tabel IV.14 Uji Parsial (Uji t)	97
Tabel IV.15 Harga permintaan rata-rata di Kota Surabaya	113
Tabel IV.16 Jumlah Pemohon Rumah Susun di Kota Surabaya	113

Tabel IV. 17 Status Kepemilikan Hunian.....	127
Tabel IV. 18 Status Responden.....	130
Tabel IV. 19 Koefisien Regresi (Beta)	133



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Provinsi Jawa Timur	6
Gambar 1. 2 Peta Admistrasi Kota Surabaya.....	7
Gambar 2. 1 Urutan tingkat kemudahan lingkungan perumahan.....	28
Gambar 2. 2 Model Perilaku Konsumen menurut Assael.....	32
Gambar 2. 3 Model Proses Motivasi menurut Schiffman dan Kanuk	33
Gambar 3.1 Diagram Luas Wilayah Kota Surabaya.....	63
Gambar 3. 2 Peta Administrasi Kota Surabaya.....	64
Gambar 3. 3 Jumlah Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019	72
Gambar 3. 4 Kepadatan Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019.....	74
Gambar 3. 5 Peta Demografi Kota Surabaya	75
Gambar 3. 6 Peta Demografi Kota Surabaya	76
Gambar 3. 7 Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin	77
Gambar 3. 8 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan	78
Gambar 4.1 Diagram Tipologi Penelitian	79
Gambar 4. 2 Diagram alir penelitian Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Millenial dalam Memilih Hunian	80
Gambar 4. 3 Diagram Usia Responden.....	81
Gambar 4. 4 Responden berdasarkan jenis kelamin	82
Gambar 4. 3 Asal Daerah Responden	83
Gambar 4. 4 Status Responden	84
Gambar 4. 5 Status Kepemilikan Hunian <i>sumber : data primer diolah, tahun 2021</i>	85
Gambar 4.6 Pekerjaan Responden	86
Gambar 4. 7 Pendapatan Responden.....	87
Gambar 4. 7 Hasil Nilai Alpha Cronbach	89
Gambar 4. 8 Hasil Uji Normalitas.....	91
Gambar 4. 9 Hasil Uji Heterokedasitas.....	94
Gambar 4. 10 Diagram Uji Parsial (Uji t).....	98
Gambar 4. 11 Masjid Sunan Ampel Surabaya	99
Gambar 4. 12 Sarana Prasarana di Kec. Jambangan Surabaya	99
Gambar 4. 13 Grafik Sarana dan Prasarana Terhadap Keputusan Millenial	99
Gambar 4.14 Grafik Hukum dan Lingkungan Terhadap Keputusan Millenial ...	101
Gambar 4.15 Estetika Terhadap Keputusan Millenial	102

Gambar 4.16 Kondisi Kampung Maspati Surabaya.....	103
Gambar 4.17 Kondisi Kampung Sawahan Surabaya	103
Gambar 4. 18 Grafik Kenyamanan Terhadap Keputusan Millenial	104
Gambar 4.19 Grafik Pendapatan Terhadap Keputusan Millenial	105
Gambar 4. 20 Pendapatan Responden.....	106
Gambar 4. 21 Grafik KPR Terhadap Keputusan Millenial.....	107
Gambar 4. 22 Program KPR di Kota Surabaya.....	108
Gambar 4. 23 Program KPR di Kota Surabaya.....	108
Gambar 4. 24 Grafik Status Kepemilikan Lahan Terhadap Keputusan Millenial	109
Gambar 4. 25 Hunian Vertikal di Kawasan Rungkut	110
Gambar 4.26 Hunian Vertikal di Kawasan Dinoyo	110
Gambar 4. 27 Grafik Hunian Vertikal Terhadap Keputusan Millenial.....	110
Gambar 4. 28 Grafik permintaan apartemen di Surabaya.....	112
Gambar 4. 29 Grafik Rumah Tapak Terhadap Keputusan Millenial	114
Gambar 4. 30 Jl. Sulawesi.....	115
Gambar 4. 31 Jl. Ir H Soekarno Surabaya.....	115
Gambar 4. 32 Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Fasilitas Pelayanan Terhadap Keputusan Millenial.....	115
Gambar 4. 33 Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Jalan Raya Terhadap Keputusan Millenial.....	117
Gambar 4. 34 Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Fasilitas Pendidikan Terhadap Keputusan Millenial.....	118
Gambar 4. 35 Grafik Aksesibilitas Berada di Kawasan Hinterland Terhadap Keputusan Millenial.....	119
Gambar 4. 36 Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Tempat Kerja Terhadap Keputusan Millenial.....	120
Gambar 4. 37 Grafik Dekat Dengan Pusat Kota Terhadap Keputusan Millenial	121
Gambar 4. 38 Grafik Hunian Sebagai Tuntutan Sosial Sosial Terhadap Keputusan Millenial.....	122
Gambar 4. 39 Grafik Aksesibilitas Berada di Kawasan Hinterland Terhadap Keputusan Millenial.....	123
Gambar 4. 40 Grafik Lingkungan Sosial Terhadap Keputusan Millenial	124
Gambar 4. 41 Kawasan Religi Sunan Ampel Surabaya.....	125
Gambar 4. 42 Kawasan Pecinan Kya Kya Surabaya	125
Gambar 4. 43 Kluster etnis di Kota Surabaya.....	126
Gambar 4. 44 Grafik Sikap Terhadap Keputusan Millenial	127

Gambar 4. 45 Grafik Hunian Sebagai Kebutuhan Wajib Terhadap Keputusan Millenial.....	129
Gambar 4. 46 Grafik Peran Keluarga Terhadap Keputusan Millenial.....	130
Gambar 4. 47 Grafik Peran Kelompok Referensi Terhadap Keputusan Millenial	131
Gambar 4. 48 Grafik Peran Developer Terhadap Keputusan Millenial.....	132
Gambar 4. 49 Diagram Uji Parsial (Uji t).....	134
Gambar 4. 50 Diagram Hasil Kesimpulan Penelitian	136



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai dampak dari paradigma modernisasi muncullah industrialisasi yang menyebabkan perubahan dalam gaya hidup manusia secara total dan menyeluruh yang menyangkut semua bidang dalam kehidupan (Heru dalam Husain, 2009). (Husain, 2009) mengamati bahwa perilaku generasi muda saat ini tergolong konsumtif yang berdampak pada pembangunan dan ekonomi. Generasi millennial saat ini menjadi lebih konsumtif dan mengarah pada hedonisme seperti misalnya alokasi uang mereka untuk membangun hunian menjadi semakin sedikit karena gaya hidup yang konsumtif misalnya seperti kebutuhan akan *skincare*, pernikahan yang mewah dan alat transportasi yang mewah untuk menunjang gaya hidup sehingga mereka tidak memiliki prioritas untuk membeli hunian, sehingga tidak ada dana yang mereka sisakan untuk berinvestasi pada kehidupan jangka panjang misalnya seperti hunian.

Hunian memiliki fungsi sebagai tempat bernaung dan sebagai sarana dalam membina keluarga. Hunian adalah suatu kebutuhan yang mendasar dalam kehidupan, selain kebutuhan seperti sandang, pangan, layanan kesehatan dan pendidikan. Hunian juga berfungsi memiliki fungsi sebagai aspek dalam memanusiakan manusia, yang berarti dapat memberi kenyamanan dalam hidup dan sebagai tempat manusia berbudaya. Mempunyai hunian merupakan investasi dalam kurun waktu yang panjang (Yudohusodo, 1991).

Hunian telah menjadi kebutuhan yang mendasar bagi seluruh manusia dalam membina keluarga serta dalam rangka mempertahankan kelangsungan hidupnya. Ada dua jenis hunian hunian yang disediakan oleh sektor swasta (property pengembang) yaitu dengan *cohousing* yaitu hunian komersial dan apartemen komersial, keduanya disebut sebagai *real estate komersial*.

Walaupun hunian pada dasarnya adalah kebutuhan dasar, bukan berarti hunian adalah prioritas orang di masa sekarang, hal tersebut adalah bentuk permasalahan yang terjadi pada masyarakat *postmodern* pada umumnya terutama bagi keluarga muda atau disebut juga dengan generasi milenial saat ini yaitu sulitnya memiliki

hunian idaman dengan lokasi yang strategis, desain hunian yang bagus dan dengan budget terbatas hal ini banyak terjadi pada kota besar di Indonesia dikarenakan harga tanah selalu meningkat setiap tahunnya dan juga kebutuhan akan hunian yang tinggi yang disebabkan oleh urbanisasi generasi milenial.

Dikutip dari data BPS dalam Susenas (Survei Sosial Ekonomi Nasional) pada 2017 dalam buku *“The Urban Middle-Class Indonesia: Financial and Online Behavior”* dilihat dari tempat tinggalnya, presentasi generasi milenial di kota memiliki presentasi nilai yang tinggi dari generasi millennial di daerah pedesaan. Terdapat kurang lebih lima puluh lima persen generasi millennials yang berada di kota. Jumlah tersebut mengakibatkan struktur penduduk di Indonesia yang saat ini mulai bergeser dari yang sebelumnya masyarakat rural (pedesaan) ke masyarakat urban (perkotaan). Dengan adanya pergeseran ini maka akan berdampak dalam berubahnya nilai-nilai social, budaya, pola pikir dan perilaku pada masyarakat. Oleh karena itu maka masyarakat perkotaan adalah masyarakat yang terbuka dan multikultur (Ali, Purwandi, Nugroho, Ekoputri, & Halim, 2017).

Selain itu rendahnya kepemilikan hunian milenial khususnya di kota-kota besar dikarenakan harganya mahal dan juga penghasilan generasi milenial yang belum mencukupi untuk membeli hunian yang diinginkan. Di kutip dari catatan Kementerian PUPR pada tahun 2019, diprediksi akan ada 81 juta orang dari generasi milenial yang belum memiliki hunian. Jumlah tersebut setara dengan 31% populasi Indonesia.

Menurut mediaindonesia.com Kota Surabaya merupakan suatu kota di Indonesia yang wilayahnya tergolong padat dan dapat dikategorikan sebagai salah satu Kota Besar di Indonesia dengan indeks urbanisasi yang termasuk dalam kategori tinggi setelah Jakarta dan Makasar, sehingga hal tersebut menjadi latar belakang studi kasus dalam penelitian ini. Menurut OIX.com situs property terpercaya harga tanah saja di Surabaya saat ini mencapai Rp. 5.000.000 – 47.000.000 per meternya. Guna memenuhi kebutuhan akan hunian, generasi milenial saat ini lebih memilih untuk tinggal di Kawasan peri-peri atau hinterland perkotaan agar bisa mendapatkan harga tanah yang lebih terjangkau karena tanah yang berada di tengah kota harganya sangat tinggi. Misalnya seperti di kota besar

yang memilih untuk tinggal di daerah peri urban seperti di Sidoarjo, Mojokerto, Rungkut dll.

Generasi milenial pada dasarnya dikenal sebagai generasi malas sehingga apa yang mereka pilih akan selalu menjurus pada hal yang mudah dan praktis. Berbeda dengan generasi sebelumnya yang masih berpegang teguh pada hunian tapak sebagai pilihan utama, generasi milenial yang disebut juga dengan generasi urban saat ini lebih suka tinggal di apartemen karena saat ini menjadi *trend* dalam golongan tersebut. Menurut (Lee & Kotler dalam Moreno, Lafuente, Carreón, & Moreno, 2017) Millenials merupakan generasi yang memiliki karakteristik dalam adaptasi dan penggunaan teknologi yang biasa mereka gunakan, pengalaman hidup, norma dan perilaku, serta motivasi dan perilaku saat membeli sesuatu.

Generasi millennial lahir pada tahun 1980 dan 2000, mereka saat ini usia mereka adalah 17 dan 37 tahun, yang menurut wilayah geografis atau posisi teoretis yang berbeda, rentang generasi ini dapat bervariasi. Saat ini mereka telah mengalami perkembangan menjadi kelompok sosial yang disebabkan oleh adanya perubahan yang mereka alami di kehidupan mulai dari masa kecil sampai beranjak dewasa. Mereka adalah dampak dari peristiwa dunia, integrasi teknologi di dalam kehidupan, serta dampak dari perubahan sosial dan ekonomi dalam kehidupan yang dilakukan secara terus menerus. Generasi millenials saat ini jadi populasi besar, serta mereka memiliki daya beli sehingga dijadikan sebagai target yang menarik terhadap diantara industri konsumen saat ini. (Lee & Kotler, 2016 dalam Moreno et al., 2017)

Perlunya dilakukan kajian penelitian ini adalah untuk menemukan solusi perumahan di perkotaan yang tepat berdasarkan kebutuhan generasi milenial saat ini yang berkelanjutan melalui pengamatan akan kebutuhan hunian generasi milenial saat ini yang belum ada di penelitian sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah faktor tingginya harga lahan di perkotaan dan daya beli generasi milenial yang rendah, dan gaya hidup yang konsumtif misalnya seperti kebutuhan akan skincare, fashion, pernikahan yang mewah dan alat transportasi yang mewah untuk menunjang gaya hidup sehingga

mereka tidak memiliki prioritas untuk membeli hunian, sehingga tidak ada dana yang mereka sisihkan untuk berinvestasi pada kehidupan jangka panjang. maka dilakukan penelitian ini untuk mencari factor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian di kota Surabaya yang dilakukan dengan melalui pengamatan akan kebutuhan hunian generasi milenial saat ini sehingga dapat menemukan bagaimana solusi dan kriteria hunian ideal yang dibutuhkan oleh millennials di Kota Surabaya saat ini.

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian yang dilakukan ini adalah untuk mengetahui apa sajakah faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pada saat memilih perumahan di Kota Surabaya sehingga dapat menemukan bagaimana solusi dan kriteria hunian ideal yang dibutuhkan oleh millennials di Kota Surabaya saat ini.

1.2.2 Sasaran

Adapun sasaran untuk mencapai tujuan adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis factor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi keputusan generasi millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya.
2. Menganalisis faktor apa yang dominan dalam mempengaruhi pertimbangan generasi millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya.

1.2.2.1 Ruang Lingkup Materi

1. Menganalisis analisis faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya melalui beberapa variable yang dipilih untuk di uji ke lapangan agar mendapat hasil factor apa saja yang mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian di perkotaan.
2. Menganalisis faktor apa yang dominan dalam mempengaruhi pertimbangan generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Surabaya.

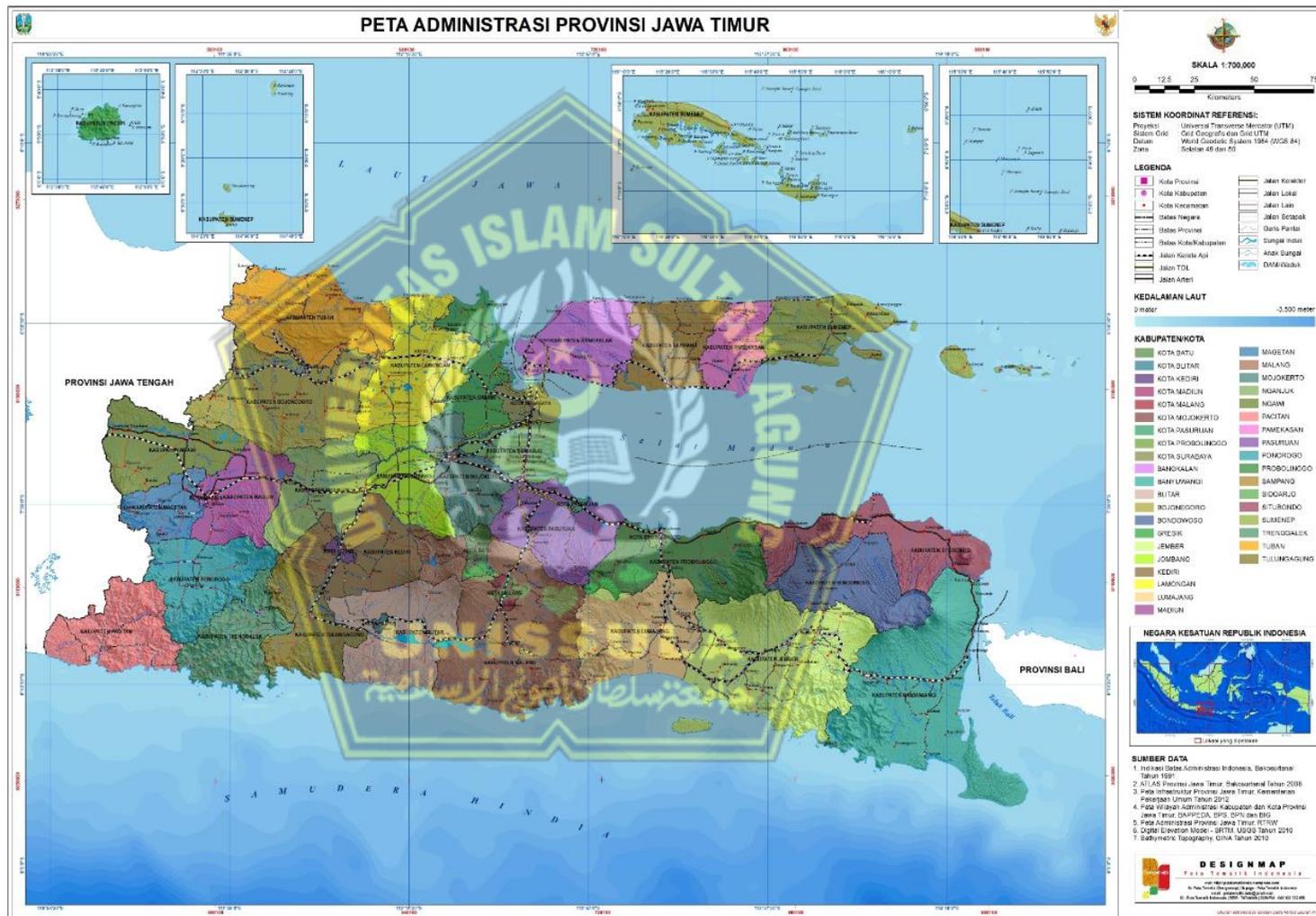
1.2.2.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah Kota Surabaya pada provinsi Jawa Timur dengan melibatkan generasi millennials di kota Surabaya dalam penelitian ini yang ber-usia 17-37 tahun dan sudah memiliki atau pernah menyewa hunian. Kota Surabaya dipilih karena Kota Surabaya merupakan salah satu kota

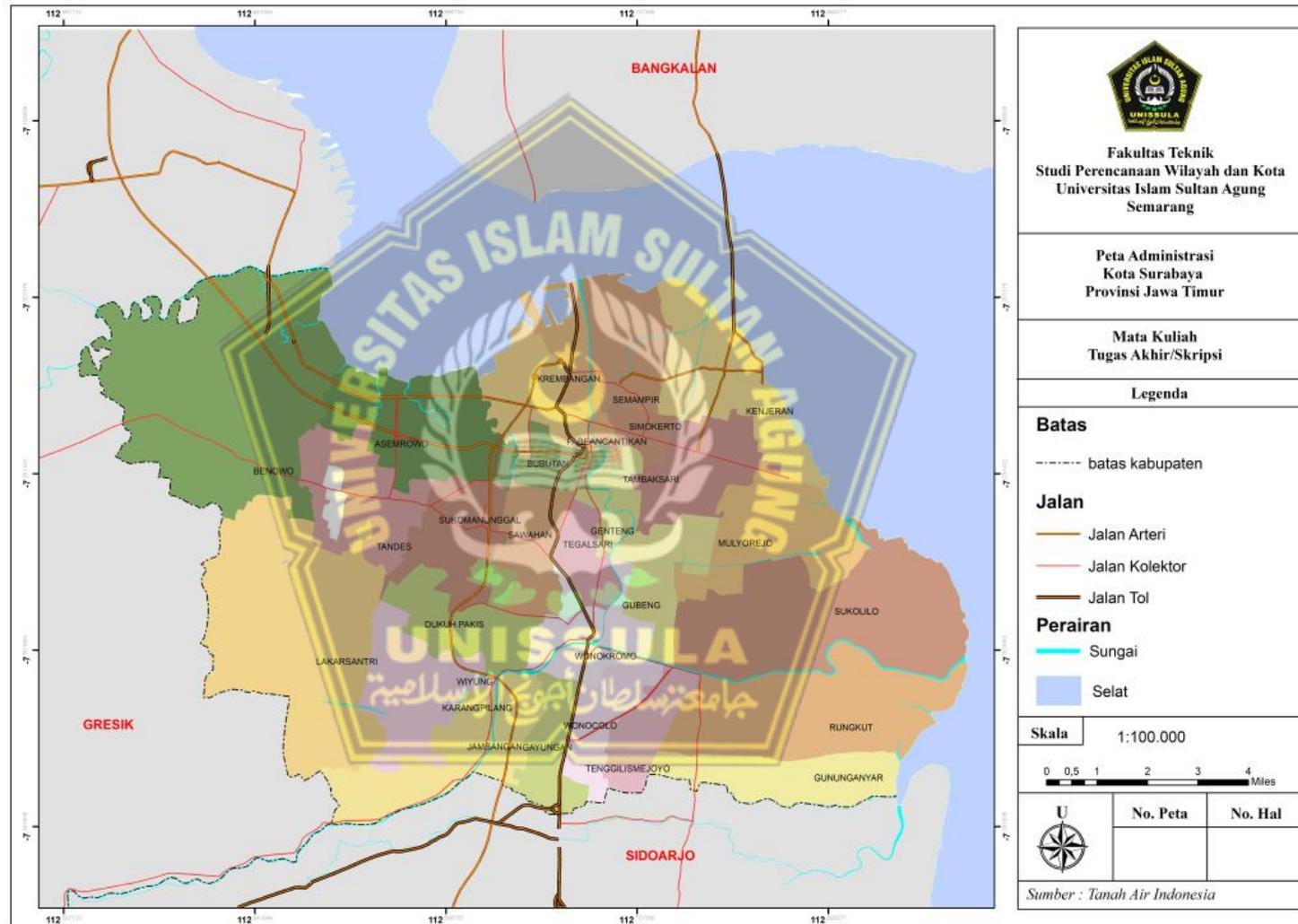
besar di Indonesia yang wilayahnya tergolong padat, menurut mediaindonesia.com Kota Surabaya merupakan 3 dari salah satu Kota Besar dengan tingkat urbanisasi yang tergolong tinggi setelah Kota Jakarta dan Makasar.



Gambar 1.1
Peta Administrasi Provinsi Jawa Timur



Gambar 1. 2
Peta Admistrasi Kota Surabaya



1.3 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian berfungsi dalam memberi informasi dan perbedaan tentang beberapa penelitian lain yang telah dilakukan. Dalam sub bab ini akan dijelaskan mengenai beberapa penelitian yang sebelumnya yang kaitannya dengan kajian Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih di Kota Surabaya. Keaslian penelitian ini apabila dilihat dari lokasi yang dipilih yaitu berada pada Kota Surabaya dan daerah *peri-urbannya*. Sedangkan, untuk keaslian penelitian perihal topik pembahasan dimana pada penelitian sebelum-sebelumnya memiliki topik yang memiliki beberapa kesamaan dalam tema yang dibahas. Tabel berikut akan membahas tentang keaslian penelitian yang terdiri dari fokus dan kesamaan lokasi yang akan di teliti.





Tabel I. 1 Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
1.	David William Roache, PE	Perumahan generasi millennial – Trend kehidupan anak muda	Northeastern, United States. 2003	<i>Cohort</i>	Studi ini kemudian dipecah lebih lanjut untuk menentukan sejauh mana perubahan dalam pengaturan tempat tinggal disebabkan oleh perubahan preferensi populasi versus perubahan komposisi demografis populasi.	Studi ini menunjukkan bahwa penurunan dalam pernikahan telah mengurangi tingkat kepemilikan rumah, tetapi ada peningkatan preferensi untuk kepemilikan rumah di antara mereka yang tidak pernah menikah terutama di kalangan dewasa muda. Secara umum telah terjadi peningkatan besar dalam preferensi orang dewasa muda untuk tinggal di rumah dan penurunan preferensi untuk memiliki atau menyewa yang menunjukkan bahwa mereka yang tidak membeli lebih memilih untuk tinggal bersama orang tua mereka daripada menyewa. Belum ada peningkatan di kalangan Milenial dalam preferensi atau kecenderungan total untuk tinggal di pusat kota.	Jurnal
2.	Margaret Ann , Greenfield	Persepsi Milenial tentang Kepemilikan Rumah dan Keputusan	Los Angeles, California. 2018	<i>Qualitative</i>	Tesis ini mengeksplorasi bagaimana faktor ekonomi, preferensi, dan <i>self-efficacy</i> berinteraksi untuk	Tesis ini menemukan bahwa peserta berjuang untuk menavigasi melalui faktor-faktor ekonomi seperti pinjaman mahasiswa, pasar tenaga kerja yang berubah, urbanisasi, biaya hidup yang tinggi, upah yang stagnan, dan harga perumahan yang tinggi.	Thesis

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
		Perencanaan Keuangan			menentukan jalur perumahan. Tesis ini juga menanyakan apakah Milenial di Los Angeles akan mampu membeli rumah dan bagaimana narasi budaya <i>American Dream</i> mempengaruhi preferensi	Tesis ini menemukan bahwa partisipan mengalami self efficacy yang rendah dalam hal keuangan, yang tampaknya merupakan reaksi proporsional terhadap iklim ekonomi saat ini. Tesis ini juga menemukan bahwa sebagian besar peserta ingin memiliki rumah, namun pada kenyataannya sangat sedikit yang mampu membeli rumah di Los Angeles dan harus menyewa tanpa batas waktu. Terakhir, tesis ini menemukan bahwa para peserta menolak impian Amerika lama dan bahwa preferensi dan nilai mereka berbeda dari baby boomer, namun pasar perumahan belum berkembang untuk memenuhi permintaan dari preferensi yang berubah tersebut.	
3.	Flor Madrigal Moreno and friends	Karakterisasi Generasi Milenial dan Perilaku Membelinya	Barcelona, 2017	<i>qualitative and transactional research based on the review of various scientific articles</i>	Tulisan ini bertujuan untuk menjelaskan siapa kaum milenial, menjelaskan siapa yang termasuk dalam kelompok generasi ini dan mengapa mereka	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kaum milenial lebih tertarik dengan iklan virtual sebagai kupon atau diskon. Hasilnya berkontribusi pada literatur dengan memberikan deskripsi konsumen milenial; menunjukkan secara rinci pentingnya segmen pasar ini dan perilaku pembelian mereka.	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
				<i>retrieved from specialized journals</i>	menjadi kelompok yang menarik untuk berbagai sektor sosial dan ekonomi, dengan menunjukkan sikap, selera, dan perilaku pembelian yang paling menonjol.		
4.	Emiria Letfiani	Konsep Dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Studi	Rusunawa Urip Sumoharjo Dan Sombo, Kota Surabaya, 2017	Penelitian ini menggunakan paradigma post-positivistik dengan strategi penelitian kuantitatif dan kualitatif.	Tujuan penelitian ini ialah untuk mengidentifikasi keberhasilan dari pelaksanaan urban housing renewal pada hunian susun sewa yang ditinjau dari tujuan pelaksanaannya dan juga aspek pembangunan berkelanjutan serta merumuskan konsep dan strategi urban housing renewal berbasis pembangunan	Hasil yang diperoleh adalah rumusan konsep dan strategi urban housing renewal berbasis pembangunan berkelanjutan. Rumusan konsepnya adalah memperbaiki kawasan kumuh tanpa merelokasi dengan menerapkan aspek ekologi, sosial, budaya dan ekonomi secara holistic serta meningkatkan integrasi antara masyarakat, LSM, pemerintah dan swasta dalam usaha urban housing renewal. Strategi yang dilakukan adalah melalui redevelopment dengan desain bangunan yang sesuai dengan budaya masyarakat, responsif terhadap iklim, mampu menciptakan inklusivitas dan kohesivitas sosial masyarakat serta terintegrasi dengan	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
					berkelanjutan. Hasil yang diperoleh adalah rumusan konsep dan strategi urban housing renewal berbasis pembangunan berkelanjutan.	kegiatan ekonomi masyarakat setempat.	
5.	Ayesha, Medina dan Umilia, uma	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo	Sidoarjo, 2013	Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan positivistik dengan jenis deskriptif.	Penelitian ini bertujuan untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo	Dari hasil didapat 9 faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih lokasi hunian antara lain: Aksesibilitas (Kemudahan menuju pertokoan) Ketersediaan air bersih, Ketersediaan Fasilitas Pertokoan, Ketersediaan Fasilitas Peribadatan (mushola), Keindahan (Kebersihan), Aksesibilitas (Kemudahan menuju angkutan umum), Aksesibilitas (Kemudahan menuju sekolah), Ketersediaan jaringan listrik, Harga Lahan/Hunian.	Jurnal
6.	Fang, Fanuel dan Surya, Rudi	Perancangan Hunian Sewa Untuk Milenial Di Pademangan	Pademangan , 2019	Metode yang digunakan peneliti adalah dengan menggunakan	Penelitian ini bertujuan untuk mendalami desain perancangan hunian sewa di Pandemangan.	Dari hasil penelitian proyek “Hunian Sewa untuk Milenial” merupakan respon untuk menjawab permasalahan lingkungan hidup yang ada di Pademangan. Permasalahan yang dimaksud	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
				n desain bangunan shape grammar (tata bahasa wujud).		meliputi keberadaan pemukiman yang kumuh dan ilegal, serta kebutuhan akan ruang publik untuk kegiatan seperti interaksi sosial, olahraga dan tempat bermain anak. Diharapkan dengan adanya proyek ini, pemukiman kumuh yang ada di Pademangan bisa ditingkatkan kualitasnya agar memenuhi standar hunian yang layak, serta dapat menjadi wadah berinteraksi, berekreasi dan berolahraga bagi warga.	
LOKUS PENELITIAN							
1.	Anastasia, Njo	Peta Persepsi Konsumen Terhadap Atribut Hunian Tinggal Di Surabaya	Surabaya, 2013	Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kuantitatif	Penelitian ini bertujuan untuk melakukan pemetaan persepsi konsumen terhadap atribut-atribut hunian tinggal yang diminati, yaitu: lingkungan, lokasi, harga dan fisik.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsumen memprioritaskan atribut lingkungan, yaitu: fasilitas umum (air, listrik, telepon) dan fasilitas sosial (pasar, sarana transportasi, tempat ibadah). Atribut lokasi yang paling diprioritaskan adalah jarak tempuh ke sekolah dan pasar tradisional.	Jurnal
2.	Arieffiani, Deasy	Kebijakan Pembangunan Perumahan	Surabaya, 2014	Metode yang digunakan adalah	Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kebijakan	Hasil pembahasan data analisis maka pembangunan rusun di berbagai tempat di kota Surabaya	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
		Pemerintah Kota Surabaya Dan Konsistensi Terhadap Pemanfaatan Lahan		observasi dan analisis kebijakan dari Pemerintah kota Surabaya digunakan sebagai bahan untuk meneliti sejauh mana efektifitas kebijakan Pemerintah menyusun keputusan sebagai suatu kebijakan publik yang memperhatikan lingkungan	pemerintah dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 46 Tahun 2013 Tentang Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Kota Surabaya Tahun 2014 terhadap konsistensi pemanfaatan lahan dengan penerapan hunian susun yang memperhatikan lingkungan.	merupakan kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 46 Tahun 2013 Tentang Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Kota Surabaya Tahun 2014. Kebijakan ini telah memenuhi tujuh tolak ukur untuk menuju efektifitas Kebijakan Publik, yaitu: 1. Melibatkan publik dalam segala 2. Realistik Kebijakan. 3. Transparan 4. Jelas Tolok Ukur Keberhasilannya 5. Jelas Target atau Sasarannya 6. Jelas Dasar Hukumnya 7. Antar Kebijakan Tidak Tumpang Tindih dan Bertentangan.	
3.	Anastasia, Njo dan Lieyanto, yuliana	Analisa Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Konsumen Dalam	Surabaya, 2005	Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif	Mengetahui apakah terjadi pergeseran faktor pertimbangan, sekaligus	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Konsep Kota Singapura merupakan faktor utama yang dipertimbangkan pembeli kavling di Kota Singapura Citra Raya. Beban	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
		Pembelian Properti Di Citraraya Surabaya			mengungkapkan faktor utama yang dipertimbangkan konsumen dalam pembelian properti di Citra Raya dengan adanya perubahan konsep menjadi Kota Singapura.	finansial yang ditanggung pembeli kavling dapat dikatakan lebih ringan daripada pembeli hunian, maka dalam pembelian kavling pembeli lebih cenderung mempertimbangkan suasana dan nuansa lingkungan tempat tinggalnya kelak daripada faktor harga yang menduduki peringkat kedua dalam pertimbangan pembeli kavling.	
4.	Abdul, Adhim dan Dani, Hasan	Analisis Biaya Infrastruktur Perumahan Di Wilayah Surabaya Timur	Surabaya Timur, 2009	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara dan observasi. Sistem analisis biaya infrastruktur ini menggunakan HSPK tahun 2009 sebagai acuannya	Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis biaya infrastruktur perumahan di wilayah surabaya timur mengetahui presentase kontribusi biaya infrastruktur terhadap harga jual hunian tersebut	Berdasarkan analisis yang dilakukan, diperoleh hasil penelitian bahwa perumahan Bumi Marina Emas, Dian Regency, Griya Kencana, City Home dan Sutorejo Indah memiliki persentase rata-rata sebesar 5-6% biaya infrastruktur terhadap harga jual hunian. Sedangkan ketidaksesuaian infrastruktur perumahan dari kelima sampel tersebut meliputi jaringan ruang terbuka yang tidak memiliki lokasi taman bersatu dengan sekolah.	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
5.	Septanaya, Frendika dan Ariastita, Putu Gde	Model Perkembangan Perumahan di Wilayah Peri Urban Kota Surabaya (Studi Kasus : Kabupaten Sidoarjo)	Surabaya dan Sidoarjo, 2012	Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis struktur wilayah peri urban, analisis faktor yang mempengaruhi penurunan jumlah pengadaan perumahan, uji verifikasi hasil analisis faktor yang mempengaruhi penurunan jumlah pengadaan perumahan dan pemodelan perkembangan perumahan di wilayah peri urban Kota Surabaya yang berada di Kabupaten Sidoarjo.	Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : <ol style="list-style-type: none"> 1. Struktur spasial wilayah peri urban di Kabupaten Sidoarjo terdiri dari tiga zona. Zona bingkai kota (zobikot) adalah Kecamatan Gedangan dan Sukodono. 2. Faktor geografis (spasial) yang mempengaruhi penurunan jumlah pengadaan perumahan di wilayah peri urban Kota Surabaya, khususnya yang berada di Kabupaten Sidoarjo secara holistik adalah harga lahan yang tinggi, keterbatasan luas ketersediaan lahan kosong untuk peruntukan perumahan dan kedekatan jarak dengan lumpur Lapindo 3. Faktor non-spasial (global) yang mempengaruhi penurunan jumlah pengadaan perumahan di wilayah peri urban Kota Surabaya, khususnya yang berada di Kabupaten Sidoarjo adalah karena stabilitas kondisi ekonomi (suku bunga, inflasi dan 	Jurnal

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi dan Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber
FOKUS PENELITIAN							
						harga bahan bangunan serta nilai tukar), biaya taktis (transaction cost), perizinan, besarnya biaya dampak pembangunan (development impact fees) dan aturan atau regulasi yang tidak mengikat dalam kegiatan pembebasan lahan	

Sumber: hasil analisis penyusun 2020





Berikut ini merupakan kesimpulan dari tabel keaslian penelitian di atas berdasarkan fokus penelitian dan kesamaan lokasi yang akan diteliti. Penelitian yang berkaitan erat dengan focus penelitian yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian Di Kota Surabaya” ini adalah penelitian oleh (Serlin & Umilia, 2013) yang berjudul “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo”. Kesimpulan keaslian penelitian berdasarkan fokus penelitian dapat dilihat pada **Tabel 1.2**.

Tabel 1.2. Keaslian Fokus Penelitian

<i>Perbedaan</i>	<i>Ayesha, Medina dan Umilia, uma</i>	<i>Julian Kumala Dewi</i>
<i>Judul</i>	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan millenials dalam memilih hunian di kota surabaya
<i>Lokasi</i>	Sidoarjo	Surabaya
<i>Metodologi</i>	Deskriptif-Positivistik	Deduktif Kuantitatif Rasionalistik
<i>Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2021</i>		

PEMILIHAN LOKASI PERUMAHANAN
Ayesha, Medina dan Umilia, uma (2013)
Emiria Letfiani (2017)
Fang, Fanuel dan Surya, Rudi (2019)
GENERASI MILLENIALS
Margaret Ann , Greenfield (2018)
David William Roache, PE (2003)
Flor Madrigal Moreno and friends (2017)

Sedangkan, penelitian sebelumnya terkait dengan kesamaan lokasi yang berada di suatu lokasi yang sama dengan lokasi penelitian yaitu Kota Surabaya adalah penelitian dari (Njo Anastasia, Yuliana Lieyanto, & Felicia Wongosari, 2005) yang berjudul “Analisa Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Konsumen Dalam Pembelian Properti Di Citraraya Surabaya”. Kesimpulan keaslian penelitian berdasarkan kesamaan lokasi yang diteliti dapat dilihat pada **Tabel 1.3**.

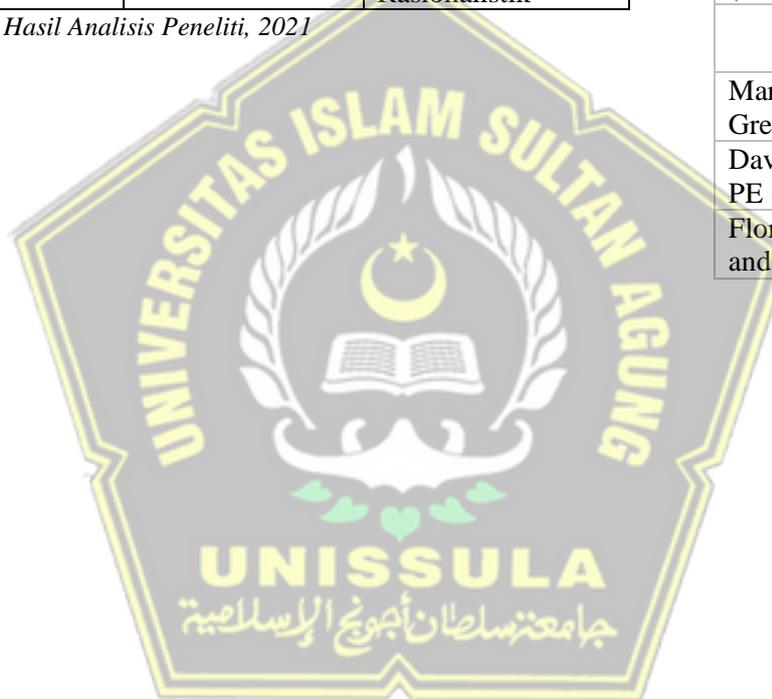
Tabel I.3. Keaslian Lokus Penelitian

Perbedaan	<i>Anastasia, Njo dan Lieyanto, Yuliana</i>	<i>Julian Kumala Dewi</i>
Judul	Analisa Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Konsumen Dalam Pembelian Properti Di Citraraya Surabaya	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan millenials dalam memilih hunian di kota surabaya
Lokasi	Surabaya	Surabaya
Metodologi	Metode Kuantitatif	Deduktif Kuantitatif Rasionalistik



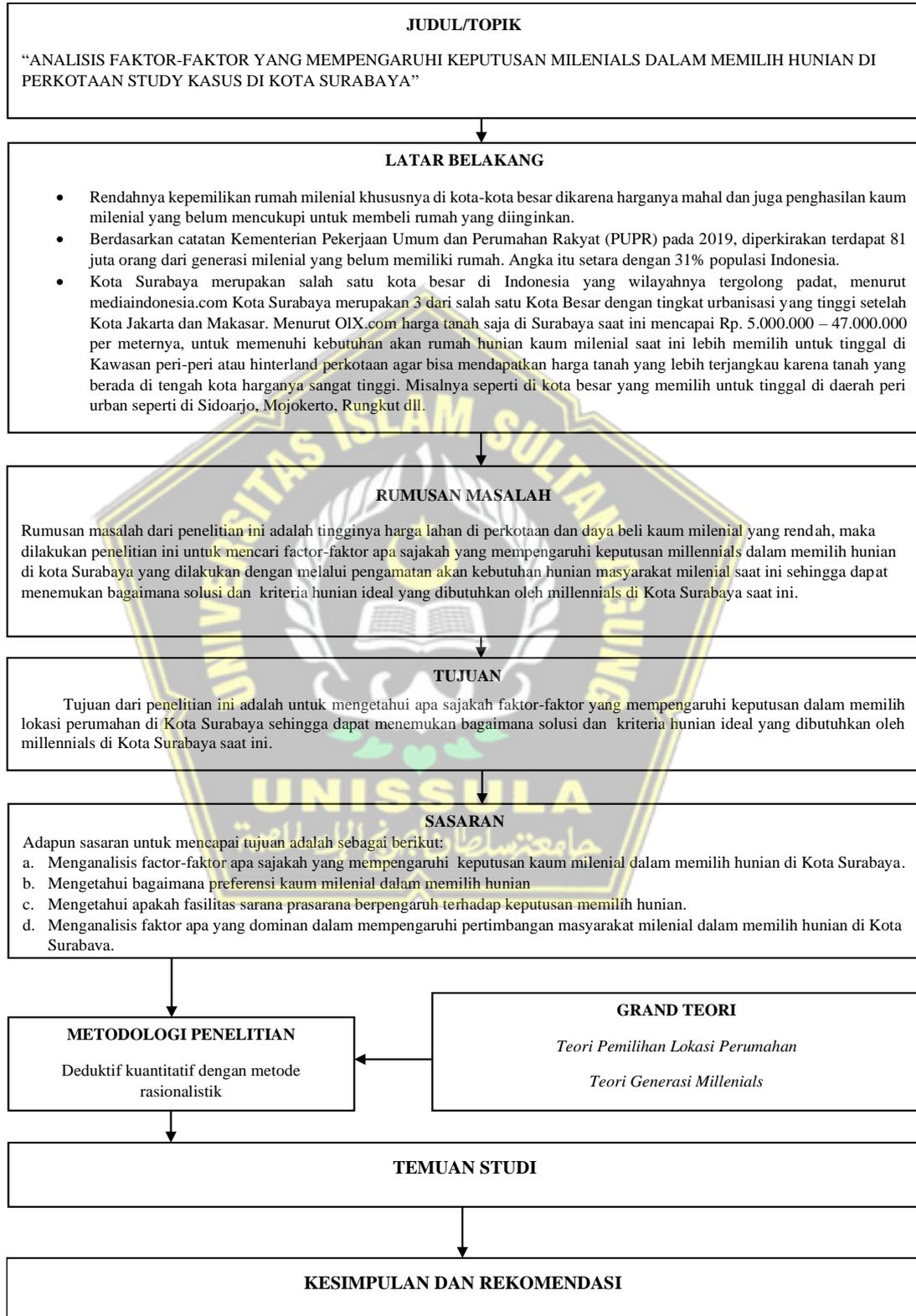
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHANAN
Anastasia, Njo dan Lieyanto, Yuliana (2005)
Arieffiani, Deasy (2014)
Anastasia, Njo (2013)
Abdul, Adhim dan Dani, Hasan (2009)
Septanaya, Frenrika dan Ariastita, Putu Gde (2012)
GENERASI MILLENNIALS
Margaret Ann , Greenfield (2018)
David William Roache, PE (2003)
Flor Madrigal Moreno and friends (2017)

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2021



1.4 Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran studi menggambarkan mengenai alur pikir dalam melakukan penelitian. Berikut alur pemikiran dalam pelaksanaan penelitian :



I
N
P
U
T

A
N
A
L
I
S

O
U
T
P
U
T

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika laporan yang digunakan dalam penyusunan laporan Metodologi Riset ini untuk mencapai tujuan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam BAB I memaparkan mengenai latar, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Pada BAB II berisi kumpulan-kumpulan teori yang telah di *literature reviews* sesuai dengan ruang lingkup dan telah di *paraphrase*.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada BAB III membahas mengenai pendekatan dan metodologi studi yang meliputi pendekatan studi, pengumpulan data, metode analisis dan penyusunan laporan.

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Pada BAB IV berisikan keadaan eksisting pada wilayah studi meliputi potensi dan masalah serta kondisi Kawasan.

BAB V RENCANA STUDI

Pada BAB V berisikan tahapan-tahapan pelaksanaan studi, outline untuk penyusunan Tugas Akhir dan jadwal pelaksanaan studi.

BAB II
KAJIAN TEORI ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS DALAM MEMILIH
HUNIAN DI KOTA SURABAYA

2.1 Kajian Teori Hunian

2.1.1 Pengertian Hunian

Hunian merupakan bentuk bangunan dengan fungsi untuk tempat tinggal yang layak untuk di huni, refleksi dari kedudukan penghuninya, sarana pembinaan keluarga dan asset bagi yang memilikinya dikutip dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (R. C. Kalesaran, Mandagi, & Waney, 2013) mengatakan bahwa hunian merupakan tempat untuk menyelenggarakan kehidupan berkeluarga dan bersosialisasi. Hunian harus dapat mencakup kebutuhan yang tidak bersifat biologi seperti berkumpul bersama tetangga ataupun dengan sanak keluarga dan kebutuhan memiliki sifat biologi seperti, makan, belajar dan lain-lain.

Fungsi hunian diantaranya adalah hunian yang memiliki fungsi sebagai sarana berusaha, untuk media investasi, dan juga sebagai perlindungan. Hunian memiliki fungsi untuk wadah investasi yang berarti bahwa hunian memiliki nilai untuk di investasikan yang sifatnya moneter artinya bisa diukur menggunakan uang, sedangkan non moneter adalah yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun juga semakin melekat menjadi keuntungan dari segi moral serta nilai kebahagiaan dalam keluarga.

Hunian adalah sarana yang didefinisikan sebagai tempat yang bisa mempengaruhi peningkatan pendapatan untuk keberlangsungan hidup. Hunian adalah tempat berlindung yang seharusnya dapat menunjang kebutuhan kapasitas ruang bagi yang berada di dalamnya. Di dalam hunian terdapat ruang khusus yang harus dipenuhi yaitu ruang kerja, teras, dapur, ruang tamu, ruang belajar, ruang keluarga.

Hunian dapat diartikan sebagai tempat yang aman untuk manusia, karena bisa memberi kenyamanan dan pusat membina keluarga. Pada hunian serta

lingkungannya akan dibuat dan dikembangkan jadi manusia yang memiliki pribadi yang bermartabat (Juhana dalam R. Kalesaran, Mandagi, & Waney, 2013).

Hunian adalah tempat untuk bernaung dimana hunian bisa melindungi diri dari musuh, wabah penyakit, iklim dan lainnya. Agar bisa berperan dalam keberlangsungan hidup, hunian sebaiknya dapat memenuhi beberapa fasilitas yang dibutuhkan yaitu ventilasi, penerangan, air bersih, pembuangan sampah dan lainnya. (Koesputranto, 1988 dalam R. C. Kalesaran, Mandagi, & Waney, 2013).

Hunian adalah suatu kebutuhan mendasar bagi manusia setelah kebutuhan primer pangan serta sandangan. Maslow mengungkapkan tingkatan kebutuhan dari atas hingga bawah yang dijelaskan sebagai berikut (R. C. Kalesaran et al., 2013) :

- a) Hunian merupakan tempat berlindung dari terhadap binatang buas, bahaya dari alam, dan memiliki fungsi untuk tempat tinggal.
- b) Hunian seharusnya dapat memberi rasa aman dan nyaman bawasanya menjadi tempat menyimpan harta, menjalankan kegiatan ritual serta menjamin hak pribadi.
- c) Hunian memberi kesempatan dalam berinteraksi dan berkomunikasi dengan lingkungan seperti tetangga, teman dan keluarga.
- d) Hunian memberi kesempatan untuk tumbuhnya harga diri, yaitu suatu bentuk keberhasilan yang dapat dilihat dari hunian dan lingkungannya.
- e) Hunian memiliki arti dalam kehidupan yang disebut dengan aktualisasi.

2.1.2 Fungsi Hunian

(John F.C Turner dalam Rulli, 2014) mengemukakan tiga fungsi hunian yaitu sebagai berikut:

- a) Hunian dapat menunjang identitas keluarga (*identity*), yang dapat terwujud dengan spesifikasi hunian ataupun rasa aman yang diciptakan dalam memiliki hunian. Kepentingan mengenai hunian bertujuan agar yang berada dalam hunian bisa mempunyai tempat untuk bernaung dan berlindung dari iklim yang sedang terjadi.
- b) Hunian dapat menunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), yaitu sebagai tempat berkembang di kehidupan sosial budaya dan ekonomi.

- c) Hunian sebagai penunjang rasa aman (*security*), yaitu terjaminnya keadaan keluarga di masa depan seperti jaminan atas lingkungan perumahan yang aman dan jaminan kepemilikan hunian dan lahan (*the form of tenure*).

2.2 Kajian Teori Perumahan

2.2.1 Pengertian Perumahan

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merupakan sekelompok hunian yang merupakan bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang di dalamnya termasuk dengan, sarana, prasarana serta fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan hunian yang layak huni. Perumahan merupakan sekelompok hunian yang memiliki fungsi bahwasanya kawasan yang ditinggali tersebut memiliki sarana dan prasarana lingkungan yang memadai.

Perumahan merupakan tempat tiap individu untuk bertukar informasi dan memberi pengaruh antara satu sama lain, serta memiliki rasa kebersamaan dalam lingkungan dalam hunian yang ditinggali (Abraham dalam R. Kalesaran et al., 2013). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, perumahan merupakan bentuk fisik bangunan beserta isinya yang meliputi akses keluar masuk atau sirkulasi dan halaman yang sering digunakan oleh seseorang maupun perusahaan sebagai tempat tinggal atau kepentingan lainnya.

2.2.2 Fungsi Perumahan

Perumahan merupakan suatu bangunan yang mana disinggahi oleh manusia dan untuk menjaga kelangsungan hidup mereka, selain itu rumah adalah tempat terjadinya kegiatan bersosialisasi dalam setiap manusia untuk mempelajari adat serta norma sehingga menjadi kebiasaan dalam masyarakat dengan keberlanjutan. Selain itu juga berfungsi sebagai tempat penghidupan manusia yang tidak berhubungan dengan parameter social saja, namun juga parameter ekonomi dan budaya serta yang terpenting parameter teknis dan fisik (Budiharjo dalam Dylan Trotsek, 2017).

(Sadana dalam Dylan Trotsek, 2017) berpendapat bahwa bahwa terdapat perbedaan antara perumahan dan permukiman bahwasanya dibedakan menurut

fungsinya. Fungsi pemukiman adalah untuk tempat tinggal dan mencari nafkah. Melainkan hakikat perumahan adalah sebagai tempat singgah dan tidak memiliki fungsi ganda untuk mencari nafkah.

2.2.3 Persyaratan Perumahan

Perumahan dibangun guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang merupakan salah satu dari kebutuhan yang mendasar bagi manusia menurut Keputusan Direktur Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Nomor 290/KPTS/ CK/ 1987 Tentang Pedoman Operasional Pelaksanaan DIP Penyelenggaraan Pembangunan Bangunan Gedung Negara Tahun 1987, sehingga suatu kawasan perumahan seharusnya memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan.

Syarat-syarat yang mendasar dalam kawasan perumahan yaitu sebagai berikut

:

- a) Aksesibilitas yaitu probabilitas dalam tercapainya dari lokasi awal ke kawasan yang akan dituju. Aksesibilitas realitanya merupakan jalan dan moda transportasi.
- b) Kompatibilitas merupakan keterpaduan serta keserasian antara kawasan dengan lingkungan.
- c) Fleksibilitas adalah probabilitas perkembangan fisik pemekaran kawasan perumahan yang kaitanya dengan keterpaduan sarana serta prasarana dang kondisi fisik lingkungan.
- d) Ekologi adalah keselarasan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.

2.2.4 Perencanaan Lingkungan Perumahan

Perencanaan lingkungan perumahan harusnya dirancang pada wilayah yang sudah ditetapkan dalam pengembangan perumahan seperti ketetapan dalam rencana tata ruang suatu wilayah. Setiap lokasi perumahan ini memiliki tingkat kesulitan yang berbeda, tergantung kondisi spesifik masing-masing lokasi. (R. C. Kalesaran et al., 2013)

Secara umum tingkat kemudahan lingkungan perumahan dibedakan dalam tiga tingkatan yaitu:

- a) Lingkungan perumahan pada daerah dengan tingkat kemudahan I, adalah lingkungan perumahan di daerah yang terdekat dengan pusat kegiatan yang memberikan pelayanan dalam kehidupan sehari-hari, contohnya pelayanan umum, fasilitas pendidikan, pelayanan umum, perbelanjaan, kesehatan, olahraga, perbelanjaan, ruang terbuka, dan lain-lain. Lokasi yang paling jauh dari pusat pelayanan tersebut mempunyai jarak tempuh 15 menit berjalan kaki atau sejauh 1 km.
- b) Lingkungan perumahan di kawasan dengan kemudahan tingkat II, adalah lingkungan perumahan yang terletak di kawasan yang berhubungan langsung dengan lingkungan hunian level 1.
- c) Lingkungan perumahan pada kawasan kemudahan tingkat III, adalah dimana lingkup perumahan yang lokasinya ada pada kawasan dengan lingkungan perumahan dengan kemudahan level II.



Gambar 2. 1 Urutan tingkat kemudahan lingkungan perumahan

Sumber : Jurnal Ilmiah Media Engineering Sam Ratulangi (R. Kalesaran et al., 2013)

2.3 Kajian Teori Permukiman

2.3.1 Pengertian Permukiman

Permukiman dengan jumlah besar yang disebut juga dengan hunian yang terletak pada kawasan tersebut dapat berkembang atau dikembangkan dan diadakan untuk mengakomodasi sebagian besar keluarga yang memerlukannya. Berkembang artinya merupakan tumbuh secara organis yang mana telah dikembangkan dan di sediakan melalui berbagai proses dan pemikiran yang matang dalam mempertimbangkan struktur ruang, lokasi, besaran, lingkungan, letak bangunan dan bentuk konstruksi dan bahan bangunannya (Hermanislamet, 1992).

2.3.2 Persyaratan Permukiman

Persyaratan permukiman diantaranya adalah factor aksesibilitas tinggi dan lingkungan. Faktor lingkungan fisik dan non fisik dapat berpengaruh pada kondisi suatu permukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang berkualitas seringkali dapat meningkatkan kehidupan para penghuninya. Kualitas lingkungan mendeskripsikan kualitas hidup manusianya yang berada di dalamnya. (R. C. Kalesaran et al., 2013)

(Rapoport, 2010) berpendapat bahwa komponen kualitas lingkungan dibedakan menjadi:

- a) Variabel lokasi yang meliputi iklim, jarak kepusat pelayanan dan topografi
- b) Variabel fisik yang meliputi udara bersih, organisasi ruang yang jelas dan tenang.
- c) Variabel psikologis yang meliputi kemewahan dan kepadatan penduduk.
- d) Variabel sosial ekonomi yang meliputi status social, suku, sistem pendidikan dan tingkat kriminalitas.

Menurut (Bintarto dalam R. Kalesaran et al., 2013) lingkungan fisik yang berpengaruh pada permukiman yaitu meliputi:

- a) Tipologi yang di dalamnya mengandung luas, unsur letak, batas dan bentuk.
- b) Biotis yang didalamnya terdapat unsur manusia.

- c) Abiotis yang didalamnya termasuk unsur air, tanah serta iklim.

Sedangkan lingkungan non fisik atau lingkungan sosial ekonomi yang berpengaruh terhadap permukiman mencakup faktor-faktor:

- a) Sosial yang mencakup adat istiadat dan tradisi, sosial masyarakat dan keluarga
- b) Ekonomi yang mencakup transportasi, pertanian dan perdagangan.
- c) Budaya yang mencakup unsur pendidikan, agama, bahasa dan kesenian.
- d) Politik yang mencakup bagian pemerintahan.

(Doxiadis, 1970) menjelaskan bahwa dalam membentuk pemukimannya, manusia selalu bertindak dalam kepatuhan terhadap lima prinsip. Kelima prinsip tersebut adalah:

- a) Pertama adalah memaksimalkan kontak manusia dengan unsur-unsur alam seperti air dan pepohonan, dengan orang lain, dan dengan karya manusia seperti bangunan dan jalan.
- b) Prinsip kedua adalah minimalis usaha yang dibutuhkan untuk pencapaian kontak aktual dan potensial manusia.
- c) Prinsip ketiga adalah mengoptimalkan ruang perlindungan manusia, yang berarti pemilihan jarak sedemikian jauh dari orang lain, hewan, atau benda sehingga dapat menjaga hubungan dengan prinsip pertama tanpa segala jenis ketidaknyamanan psikologis atau sensoris.
- d) Prinsip keempat adalah mengoptimalkan kualitas hubungan manusia dengan lingkungannya, yang terdiri dari alam, masyarakat, kerang (bangunan dan hunian dari segala macam), dan jaringan telekomunikasi maupun jaringan jalan. Ini adalah prinsip yang mengarah pada keteraturan, fisiologis dan estetika, dan yang memengaruhi arsitektur dan, dalam banyak hal, seni.
- e) prinsip kelima, manusia mengatur pemukimannya dalam upaya mencapai sintesis optimal dari empat prinsip lainnya, dan mengoptimalkan pada waktu dan ruang, pada kondisi aktual, dan pada kemampuan manusia untuk membuat sintesis. Yang dimaksud adalah pemukiman yang telah mencapai

keseimbangan antara manusia dan lingkungan buaatannya, dengan mematuhi kelima prinsip.

2.1.9 Klasifikasi Permukiman

Dalam Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang menjelaskan tentang lingkungan hunian yang berimbang adalah pembangunan bertujuan untuk merealisasikan lingkungan yang berimbang meliputi hunian sederhana, hunian menengah dan hunian mewah yang didasarkan pada perbedaan kriteria masing-masing jenis. Hal ini bertujuan supaya kawasan tersebut bisa mengakomodasi secara keseluruhan antara kelompok masyarakat dari berbagai profesi, status social, dan tingkatan ekonomi.

- a) Hunian Sederhana: Hunian sederhana adalah hunian yang dibangun diatas lahan seluas 54m²–200m².
- b) Hunian Menengah Hunian menengah adalah hunian yang dibangun diatas tanah dengan luas antara 200m²–500m².
- c) Hunian Mewah. Hunian mewah adalah hunian yang dibangun diatas tanah dengan luas antara 200m²–500m².

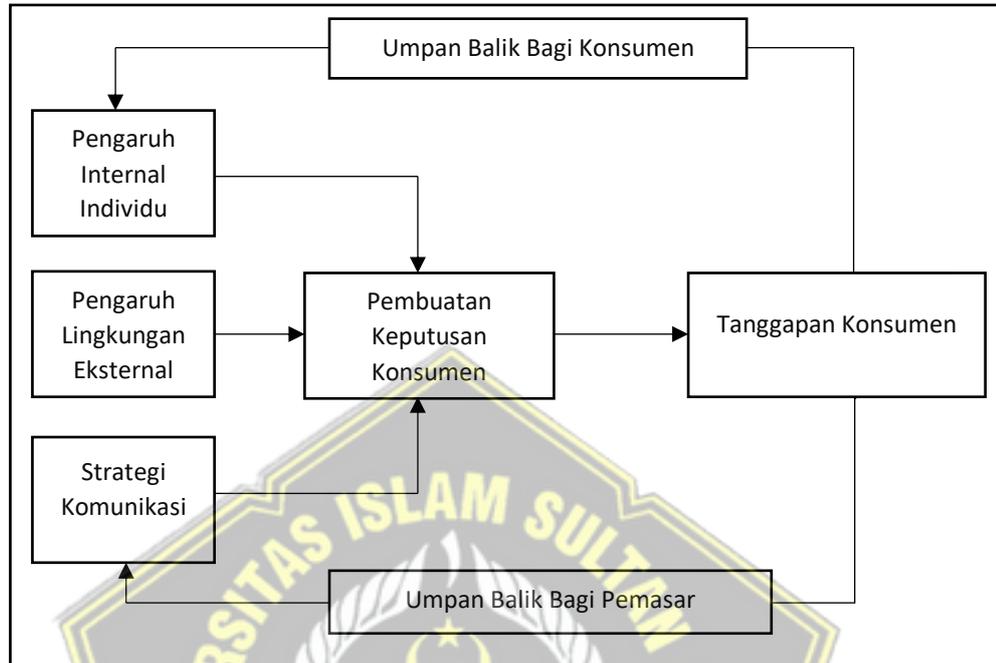
Klasifikasi hunian dibagi menjadi 2 yaitu hunian vertical dan hunian tapak atau landed house, menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang di dalamnya terdapat beberapa satuan rumah susun atau disebut juga dengan sarusun yang dibangun secara horizontal dan vertikal dan dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Terdapat empat jenis rumah susun, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. (Wiranegara, Arninda, & Harefa, 2018)

Sedangkan *landed house* atau rumah tapak merupakan hunian yang kondisi fisiknya menempel langsung dengan tanah yang berupa rumah gandeng/deret maupun rumah tunggal, karakter utama rumah tapak adalah hak kepemilikannya yang sifatnya tunggal, dan tidak menggunakan sistem strata tittle seperti dengan rumah susun. (Wiranegara et al., 2018)

2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Dalam Memilih Hunian

(Assael dalam Susilowati, 2008) berpendapat bahwa “keputusan konsumen terbentuk dari dalam proses mencoba suatu produk dan mengevaluasi informasi

suatu produk tersebut serta memberi pertimbangan bagaimana merek tersebut dapat memenuhi keinginan konsumen sebelum memberikan keputusan mana yang akan dibeli.



Gambar 2. 2
Model Perilaku Konsumen menurut Assael
Sumber: (Susilowati, 2008)

Dari gambar di atas ada tiga faktor yang mempengaruhi pilihan konsumen, yaitu:

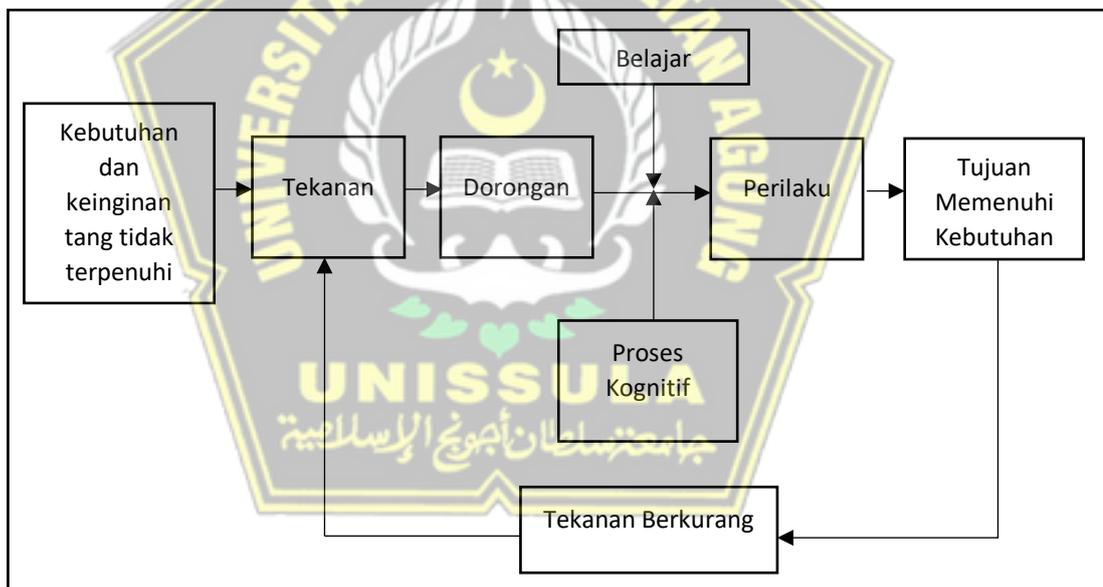
- 1) Faktor internal individual, yaitu hak untuk memilih sesuatu yang di sebabkan oleh factor-faktor yang terdapat dalam diri konsumen misalnya seperti kebutuhan, motivasi, sikap dan persepsi.
- 2) Faktor lingkungan eksternal, yaitu interaksi sosial yang melibatkan seseorang untuk mempengaruhi keputusan konsumen pada pilihan lain.
- 3) Faktor stimuli atau strategi komunikasi, adalah variabel yang dipengaruhi oleh marketing, marketing akan mengajak konsumen dengan menggunakan cara komunikasi misalnya iklan agar konsumen mau memilih merek yang di tawarkan.

2.4.1 Faktor Internal Individual

Faktor yang merupakan proses psikologis internal individu yang berpengaruh dalam keputusan konsumen yaitu meliputi: motivasi atau kebutuhan, persepsi, dan sikap.

2.4.1.1 Motivasi dan Kebutuhan

Motivasi adalah suatu usaha atau dorongan untuk dapat memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi dirinya, menurut (Schiffman dan Kanuk dalam Susilowati, 2008) motivasi yaitu “kemauan individu yang menciptakan pergerakan”. Hal ini berarti motivasi disebabkan oleh kebutuhan yang dirasa oleh konsumen. Hal ini tumbuh sebagai akibat dari konsumen yang merasa tidak nyaman dengan yang seharusnya dirasakan, kebutuhan tersebut memotivasi seseorang dalam memenuhi kebutuhannya atau yang biasa disebut dengan motivasi. Model Proses Motivasi adalah sebagai berikut:



Gambar 2.3
Model Proses Motivasi menurut Schiffman dan Kanuk

Sumber: (Schiffman dan Kanuk, 2000 dalam Susilowati, 2008)

Diagram tersebut menjelaskan proses pengaruh motivasi terhadap tindakan konsumen yaitu pertama konsumen memiliki kebutuhan yang tidak terpenuhi, hal ini menimbulkan dorongan kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan tersebut dengan mencari informasi, lalu akan berbicara kepada teman tentang produk tersebut, setelah itu konsumen akan mendatangi produk tersebut dan akan membeli

produk tersebut apabila dirasa produk tersebut penting untuk memenuhi kebutuhannya yang berupa produk, jasa, informasi. (Susilowati, 2008)

Kebutuhan konsumen diantaranya berasal dari dalam diri konsumen itu sendiri yang disebut juga dengan kebutuhan yang bersifat fisiologis atau biologis, sedangkan kebutuhan dari luar diri konsumen disebut sebagai kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan bersifat psikologis yang muncul dari penilaian konsumen di dalam interaksi antara konsumen terhadap budaya dan lingkungannya seperti *self-esteem*, *prestige*, *power* dan *affection* (Ujang Sumarwan dalam Susilowati, 2008).

Kebutuhan yang berasal dari manfaat yang diperoleh konsumen saat membeli dan menggunakan suatu produk dibedakan menjadi kebutuhan utilitarian dan kebutuhan yang bersifat ekspresif atau *hedonic*. Kebutuhan utilitarian adalah kebutuhan yang mempengaruhi konsumen ketika membeli produk yang didasarkan pada manfaat fungsional dan karakteristik objektif dari produk tersebut. Sedangkan kebutuhan yang bersifat ekspresif atau *hedonic*, yaitu kebutuhan yang bersifat psikologis seperti rasa puas, gengsi, emosi dan perasaan subyektif lainnya. Kebutuhan ini seringkali muncul untuk memenuhi tuntutan sosial dan estetika.

Faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih hunian kaitanya dengan motivasi dan kebutuhan yang mempengaruhi dalam memilih lokasi, menurut (Catanese dalam R. C. Kalesaran et al., 2013) adalah:

- a) Hukum dan lingkungan, yaitu apakah hukum yang diterapkan memperbolehkan untuk mendirikan bangunan dengan ukuran tertentu dan batas batas yang berlaku.
- b) Sarana, yaitu dalam pembangunan akan membutuhkan sarana seperti pemasangan aliran air, jaringan listrik dan telepon, jaringan jalan dan jaringan drainase.
- c) Faktor teknis, yaitu bagaimana keadaan tanah, topografi, dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
- d) Lokasi, yaitu pertimbangan pada kondisi lokasi dan akses yang dilewati kendaraan.
- e) Estetika, yaitu pemanfaatan view yang baik.

- f) Kenyamanan masyarakat yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan perumahan tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
- g) Fasilitas pelayanan. yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, fasilitas rekreasi dan fasilitas sekolah
- h) Biaya yang dimaksud dengan biaya adalah tanah/lahan yang murah.

2.4.1.2 Persepsi

(Schifmaan dan Kanuk dalam Susilowati, 2008) mengatakan bahwa persepsi merupakan cara orang dalam melihat perspektif dunia. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pendapat seseorang akan berbeda beda antara satu sama lain. (Solomon dalam Susilowati, 2008) mengatakan bahwa “persepsi merupakan keadaan pada saat esensi yang dirasakan seseorang di pilih kemudian diinterpretasikan”.

Bentuk persepsi individu menilai sesuatu maka seseorang tersebut akan memiliki pendapat mengenai produk tersebut. Agar bisa mengetahui bagaimana konsumen menolak atau menerima produk tersebut maka marketing harus menguasai dan melihat dengan sungguh bagaimana pendapat konsumen mengenai produk tersebut.

(R. C. Kalesaran et al., 2013) mengatakan bahwa “Persepsi perumahan berhubungan dengan pendapatan dan lokasi perumahan berdasarkan pendapat dari masyarakat”. Menurut teori struktur internal perkotaan dari (Burgess dalam R. C. Kalesaran et al., 2013) menjelaskan bahwa tingkat penghasilan sangat berpengaruh dalam menentukan faktor lokasi. Pemilihan lokasi hunian pada umumnya akan berada di dekat lokasi aktivitasnya, namun dengan berkembangnya penggunaan lahan (land use) di perkotaan mengakibatkan bergesernya prinsip tersebut, yaitu saat ini lebih menitik beratkan pada segi harga lahan yang kaitannya dengan pendapatan. Persoalan utama dalam penyediaan perumahan adalah:

- a) Luas perumahan
- b) Harga hunian relatif terhadap pendapatan masyarakat
- c) Kualitas lingkungan

d) Diskriminasi rasial

Sedangkan menurut (Rodney Johnson dalam Greenfield, 2018), menulis tentang Millennials dan kepemilikan hunian. Kesimpulannya, ada beberapa faktor yang telah digabungkan untuk membuat keterjangkauan sebuah penghwalang yang signifikan bagi generasi Millennial yang bercita-cita untuk memiliki hunian atau hanya mencoba untuk menyewa di daerah metro yang populer. Faktor-faktor ini termasuk inflasi, overheating pasar perumahan, pendapatan rendah, dan urbanisasi. Faktor tambahan adalah harga hunian itu, biaya konstruksi baru meningkat, kurangnya tenaga kerja, dan kredit yang ketat.

Sedangkan menurut (Luhst dalam R. C. Kalesaran et al., 2013) keamanan dan kenyamanan dari suatu hunian dapat dipengaruhi oleh lokasinya, suatu lokasi hunian merupakan daya tarik dalam lingkungan dan aksesibilitas dan saling berpengaruh. Aksesibilitas dapat ditentukan melalui kemudahan dalam mencapai berbagai pusat kegiatan seperti pusat pendidikan, pusat perdagangan, jasa pelayanan perbankan, daerah industri, tempat rekreasi, pelayanan jasa profesional, pelayanan pemerintah dan bahkan perpaduan dari semua kegiatan tersebut.

Selain itu faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih hunian kaitannya dengan persepsi menurut (Bourne dalam R. C. Kalesaran et al., 2013), yaitu faktor lingkungan yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan yang meliputi:

- a) Aksesibilitas seperti ke pusat kota ke jalan raya utama, aksesibilitas ke pusat kota, aksesibilitas ke sekolah dan aksesibilitas ke tempat rekreasi.
- b) Karakteristik lingkungan secara fisik seperti keadaan jalan, area pejalan kaki, pola jalan dan kenyamanan.
- c) Fasilitas dan pelayanan yang meliputi kualitas utilitas, sekolah, kantor polisi, dan pemadam kebakaran.
- d) Lingkungan sosial seperti pemukiman bergengsi, kondisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e) Karakteristik site hunian seperti luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.

Menurut (Drabkin, dalam R. C. Kalesaran et al., 2013), terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan yang secara individu berbeda satu sama lain yaitu :

- a) Aksesibilitas yang berasal dari efektivitas transportasi terhadap jarak ke pusat kota
- b) Lingkungan, yang meliputi kondisi lingkungan fisik dan lingkungan seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman
- c) Peluang kerja yang tersedia, yaitu merupakan kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d) Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

Selain itu kepemilikan tanah adalah salah satu factor bagi generasi millennials dalam menentukan kepemilikan hunian. Kepemilikan tanah dapat dijadikan tolok ukur dalam kepemilikan hunian di Indonesia, salah satunya adalah dalam memilih hunian baik yang vertical maupun non vertical. Di Indonesia, beberapa sertifikat hak dapat dimiliki oleh individu. Setiap sertifikat memiliki karakteristik dan nilai berbeda yang memengaruhi properti individu

Kepemilikan tanah adalah salah satu dokumen yang dibutuhkan ketika mengakuisisi sebuah bangunan. Di Indonesia, beberapa sertifikat hak dapat dimiliki oleh individu. Setiap sertifikat memiliki karakteristik dan nilai yang berbeda yang mempengaruhi properti yang dimiliki oleh individu. Kepemilikan tanah adalah masyarakat kelas menengah yang akan memprioritaskan kepemilikan faktor keamanan atau keamanan kepemilikan (Turner dalam Mulyano, Rahadi, & Amaliah, 2020)

Di Indonesia, terdapat dua jenis tanah kepemilikan, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). SHM adalah hak terkuat dan terpenuh di darat, yang bisa dipegang seseorang. Warga Negara Indonesia hanya bisa memiliki SHM. Pemilik SHM dapat menjual, menukar, atau menggunakannya sebagai jaminan untuk pinjaman bank. Dalam kaitannya dengan perumahan, jenis hak ini berlaku untuk pemilik tanah rumah. Sedangkan SHGB merupakan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah, yang

bukan milik sendiri paling banyak 30 tahun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

SHGB bisa diperpanjang dalam permintaan pemegang hak paling lama 20 tahun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, tanah yang dapat diberikan dengan SHGB dibagi menjadi tiga jenis yang berbeda, yaitu: adalah SHGB atas Tanah Negara, SHGB atas Tanah dengan hak Budidaya, dan SHGB di SHM. SHGB atas Tanah Negara dapat diberikan dengan keputusan: pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. HGB atas Tanah Negara dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. (Mulyano et al., 2020)

Setelah masa perpanjangan habis, pemegang hak akan diberi perpanjangan HGB atas tanah yang sama. Hak HGB dapat dihapus jika masa berlakunya habis dan tidak bisa diperpanjang lagi. Penghapusan HGB atas Tanah Negara dapat menyebabkan tanah tersebut Kembali ke negara bagian. Mantan pemegang HGB harus menghancurkan bangunan dan benda-benda di atas tanah atas biaya sendiri dan memberikan tanah itu kembali ke negara dalam waktu satu tahun jika hak tidak diperbarui. Namun, apabila bangunan dan benda-benda di atasnya adalah masih diperlukan, maka akan diberikan kepada bekas pemegang HGB kompensasi yang diatur dalam Peraturan Presiden. HGB atas HPL dapat diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dalam rekomendasi pemegang HPL. (Mulyano et al., 2020)

Sama seperti HGB di tanah negara, HGB atas HPL juga diberikan jangka waktu maksimal 30 tahun yang bisa diperpanjang paling lama 20 tahun lebih. Pembaruan HGB atas HPL bisa diberikan dengan persetujuan HPL pemegang Jika hak atas HGB tidak disetujui oleh pemegang HPL, tanah harus kembali ke pemegang HPL, dan mantan Pemegang HGB harus menyerahkan tanahnya sesuai dengan kesepakatan dengan pemegang HPL. HGB atas SHM merupakan jenis hak yang izin pakainnya tanah sebagai bangunan berdiri di atas tanah SHM atau Hak Milik Judul. HGB atas SHM diberikan jangka waktu maksimal 30 tahun. HGB bisa diperpanjang dengan kesepakatan antara Pemegang HGB dan pemilik tanah SHM

dan diserahkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / badan Pertanahan Nasional. (Mulyano et al., 2020)

2.4.1.3 Sikap

Sikap konsumen merupakan faktor utama yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen. Konsep sikap ini erat kaitannya dengan konsep kepercayaan dan perilaku. Sikap merupakan kondisi yang dapat dipengaruhi dalam memberi pendapat kepada pengaruh lingkungan yang bisa membimbing atau memulai perilaku seseorang (Basu & Hani dalam Susilowati, 2008). Sedangkan (Schiffman dan Kanuk dalam Susilowati, 2008) mengatakan bahwa “sikap merupakan pembelajaran tentang respon terhadap objek dalam bentuk menyukai ataupun tidak menyukai). Definisi lainnya diutarakan oleh (Loudan dan della Bitta dalam Susilowati, 2008) yang mengatakan bahwa “Kesatuan motivasi, emosi, persepsi, dan proses kognitif dengan respek terhadap beberapa konsep dalam dunia manusia.

Dari definisi diatas dapat di simpulkan bahwa berdasarkan penilaian dari psikolog sosial, yang mana sikap dinilai mempunyai tiga unsur yaitu afektif (emosi, perasaan), konatif (tindakan) dan kognitif (pengetahuan). Pembentukan sikap merupakan sumber-sumber utama yang mempengaruhi sikap konsumen menurut (Ristiyanti dan John Ihalauw dalam Susilowati, 2008) adalah:

a) **Pengalaman**

Pengalaman dapat mempengaruhi sikap konsumen dalam memilih produk, karena pengalaman dirasakan secara langsung oleh konsumen dan konsumen dapat mengevaluasi dan mencoba produk tersebut secara langsung.

b) **Kepribadian Keluarga**

Kepribadian keluarga adalah factor yang dapat membentuk kepribadian seseorang yang setelahnya dapat membentuk sikap seseorang. Di keluarga tersebut seseorang dapat membentuk keyakinan dan nilai yang dipercaya. Teman dan orang lain di sekitar juga dapat mempengaruhi sikap, terutama orang yang dikagumi.

c) **Informasi**

Informasi yang berasal dari media massa perusahaan mengaplikasikan media massager secara efektif bisa mempengaruhi sikap seseorang sebagai calon konsumen. Sikap dapat terbentuk dari semua kalangan media masa yang digunakan untuk mengungkapkan informasi dari suatu produk tersebut. Berdasarkan kalimat diatas dapat diketahui bahwa perubahan sikap, pembentukan sikap merupakan hasil pembelajaran yang disebabkan oleh kepribadian, sumber informasi dan pengalaman pribadi.

2.4.2 Faktor Lingkungan Eksternal

Konsumen diciptakan dari yang beroperasi di dalamnya dan juga lingkungannya. Yang mempengaruhi perilaku konsumen adalah lapisan masyarakat, secara tidak langsung konsumen yang berasal dari lingkungan yang berbeda akan mengakibatkan kebutuhan, penilaian, pendapat, selera dan sikap yang berbeda-beda juga. Faktor-faktor lingkungan eksternal yang dapat mempengaruhi perilaku konsumen adalah keluarga dan kelompok referensi.

2.4.2.1 Keluarga

Anggota keluarga akan saling mempengaruhi dalam pemilihan jasa dan produk. Menurut (Engel, Blackwell dan Miniard dalam Susilowati, 2008) mengatakan bawasanya yang dimaksud dengan keluarga adalah kelompok yang terdiri dari dua atau lebih orang yang berhubungan melalui darah, perkawinan, atau adopsi dan tinggal bersama. Pada penjelasan ini keluarga dibagi lagi secara dua jenis, yaitu keluarga inti yang terdiri dari dari ibu, ayah dan anak yang tinggal secara bersama- sama. Sedangkan keluarga besar adalah keluarga yang didalamnya terdapat keluarga inti dan kerabat lain, seperti paman, bibi, kerabat, dan kakek nenek. Anggota keluarga bisa saling memberi pengaruh dalam mengambil keputusan dalam membeli dan mengkonsumsi suatu produk.

Keluarga akan memberi pengaruh kepada perilaku seseorang karena keluarga merupakan kelompok referensi dan juga kelompok primer sekaligus karena pada hakikatnya keluarga memiliki ikatan darah yang lebih kuat dari kelompok social lainnya. Pembelian yang dipengaruhi oleh keluarga menurut (Berkowitz, Kerin & Rudelius dalam Susilowati, 2008) dibedakan menjadi 2 yaitu:

- a) Proses memperoleh pengetahuan, keahlian, dan sikap melalui sosialisasi yang dibutuhkan konsumen.

- b) Dalam siklus kehidupan dalam keluarga, konsumen membeli dan bertindak secara berbeda apabila telah menjalani kehidupan. Konsep ini mendeskripsikan fase dan perkembangan yang dialami manusia dan masing-masing membuktikan bahwa perilaku konsumen selalu berbeda-beda.

2.4.2.2 Kelompok referensi

Kelompok referensi dapat memiliki artian bahwa manusia sebagai makhluk sosial akan seringkali mengacu pada kelompoknya dalam setiap hal yang dilakukan. Pada dasarnya saat membeli produk atau jasa, konsumen akan mengacu pada kelompoknya, hal ini disebut juga dengan kelompok referensi. Menurut (Kotler dalam Susilowati, 2008) “kelompok referensi merupakan kelompok yang dapat memberi pengaruh langsung maupun tak langsung terhadap perilaku dan sikap seseorang”.

Kelompok primer seperti keluarga, tetangga dan rekan yang berinteraksi dengan seseorang secara terus menerus dan informal mempunyai pengaruh langsung terhadap seseorang atau disebut juga dengan kelompok keanggotaan. Sedangkan kelompok sekunder meliputi kelompok profesional, kelompok keagamaan, dan asosiasi perdagangan yang lebih membutuhkan interaksi yang tidak begitu rutin dan lebih formal.

Pola berpikir dan perilaku seseorang dapat dipengaruhi oleh kelompok referensi yang secara tidak langsung memberikan standar atau norma dan nilai yang menjadikannya sebagai perspektif untuk menentukan sesuatu. Kelompok referensi dapat mempengaruhi seseorang dalam mengambil keputusan pembelian suatu produk atau jasa dengan cara:

- a) pengaruh utilitarian
- b) pengaruh nilai ekspresif
- c) pengaruh informasi

Kelompok referensi biasanya dijadikan pedoman oleh konsumen dalam berperilaku. Pada saat berinteraksi satu sama lain anggota kelompok akan menyampaikan norma dan nilai budaya yang ada dalam lingkungannya, yaitu meliputi produk atau jasa apa yang dibeli dan harus membeli ke mana, bagaimana sikap yang seharusnya terhadap suatu produk, jasa atau ide tertentu sehingga diterapkan oleh konsumen dalam memilih produk atau jasa tertentu, juga terhadap

atribut produk mana yang dianggap penting dan gaya hidup mana yang lebih disukai. (Susilowati, 2008)

2.4.3 Strategi Komunikasi

Komunikasi adalah aktivitas dasar manusia, dengan berkomunikasi manusia bisa saling terhubung satu sama lain. Menurut (Hovland, Janis & Kelley dalam Susilowati, 2008) komunikasi merupakan tahapan pada saat seseorang mengirim stimulus berupa verbal untuk mengubah tingkah laku orang lain.

2.4.3.1 Unsur-Unsur Komunikasi

Dari uraian di atas tentang komunikasi dapat disimpulkan bahwa komunikasi terdiri dari unsur-unsur dibawah ini, yaitu:

- a) Pengirim pesan / komunikator/sumber
Pengirim bertujuan untuk memberikan informasi yang dapat mempengaruhi penerima pesan.
- b) *Encoding*
Encoding adalah perumusan pesan sedemikian rupa untuk dikirim kepada seseorang dengan menggunakan suatu lambang tertentu oleh komunikator.
- c) Pesan
Dalam proses komunikasi pesan berisi pikiran, ide atau gagasan, perasaan yang akan dikirim pengirim kepada penerima dalam bentuk simbol.
- d) Saluran
Dalam proses komunikasi, media adalah wadah yang biasanya berbentuk media massa atau percakapan informal antara dua atau lebih pada saat tatap muka, melalui telepon, pos ataupun internet.
- e) *Decoding*
Decoding merupakan aktivitas yang dilakukan oleh seorang penerima informasi yang berstruktur yang dapat dipahami sebagai sebuah makna.
- f) Komunikan / Penerima
Komunikan adalah pihak penerima pesan.
- g) Umpan balik atau *feed back*
Umpan balik adalah respon terhadap pesan yang diterima.

2.5 Generasi *Millenials*

2.5.1 Pengertian Generasi *Millenials*

Millenials merupakan generasi muda yang memiliki perbedaan dalam penggunaan dan adaptasi teknologi dalam kebiasaan sehari-hari, dan juga norma-norma, pengalaman hidup, perilaku pembelian dan motivasi, generasi ini lahir antara tahun 1980 dan 2000, mereka saat ini berusia antara 17 dan 37 tahun, yang menurut wilayah geografis atau posisi teoretis yang berbeda, rentang generasi ini dapat bervariasi. Saat ini mereka berkembang sebagai kelompok sosial yang telah dipengaruhi oleh perubahan yang mereka miliki dalam hidup mereka dari kecil hingga dewasa. Mereka adalah hasil dari peristiwa dunia, perubahan sosial dan ekonomi, serta integrasi teknologi dalam kehidupan sehari-hari mereka. Generasi millenials sekarang menjadi populasi besar, dan daya beli mereka menjadikan mereka target yang menarik bagi banyak industri konsumen (Lee & Kotler, 2016 dalam (Moreno et al., 2017).

Millenials dikenal karena menghindari kehidupan pinggiran kota dari generasi masa lalu untuk perkotaan yang padat lingkungan. Sementara sebuah penelitian terbaru menunjukkan bahwa orang dewasa muda tidak memiliki kecenderungan yang lebih besar untuk hidup pusat kota "inti" dari pusat kota, itu menunjukkan bahwa ada keinginan yang lebih besar untuk hidup di luar daerah pusat kota. (Lachman dalam Powell, 2018)

Generasi Millennial menghabiskan lebih banyak, tetapi memiliki loyalitas yang lebih rendah terhadap merek dibandingkan generasi sebelumnya; alasan loyalitas rendah ini mungkin karena paparan promosi harga yang lebih besar. Mereka juga mencari produk dan merek yang sesuai dengan nilai kepribadian, gaya hidup, sosial dan komunitas mereka. Mereka menggunakan merek untuk membuat gambar, untuk mewakili kepribadian mereka dan mengkomunikasikan nilai-nilai mereka.

Milenial telah tumbuh dalam lingkungan di mana teknologi menyediakan *platform* untuk personalisasi dan kepuasan segera dalam semua aspek kehidupan. Berita dan informasi bergerak bebas di berbagai benua. Dengan demikian, milenium telah ditanamkan dengan kesadaran sosial global yang besar hal tersebut mempengaruhi generasi millennial yang berkaitan dengan hedonisme, pemborosan,

dan konektivitas tinggi mulai dilihat sebagai target ideal untuk melakukan bisnis, penjualan, dan untuk mengiklankan barang dan jasa melalui jaringan menurut (Lissitsa & Kol dalam Moreno et al., 2017).

2.5.1.1 Generasi Millenials menurut David William Roache

1) Milenial dan Kepemilikan Hunian

Telah dicatat bahwa generasi dewasa muda saat ini lebih kecil kemungkinannya untuk memiliki hunian daripada generasi sebelumnya. Meskipun ada banyak alasan untuk bergeser dari kepemilikan hunian di kalangan anak muda dewasa, jajak pendapat telah menunjukkan bahwa sebagian besar orang dewasa muda masih berharap untuk akhirnya memiliki hunian (Lachman dalam Powell, 2018).

Berkurangnya kecenderungan orang dewasa muda untuk memiliki hunian serta harapan mereka pada akhirnya memiliki hunian mirip dengan trend dan preferensi kelompok ini terhadap pernikahan. Kapan mempertimbangkan perumahan masa depan, atribut dewasa muda yang paling ditekankan adalah biaya (Lachman dalam Powell, 2018).

Sementara orang dewasa muda menunjukkan keinginan untuk memiliki hunian, mereka mungkin kurang memiliki kemampuan finansial untuk melakukannya. Sebagian besar orang dewasa muda menyewa hunian mereka. Di antara orang dewasa muda yang menyewa, paling banyak karakteristik menarik dari sewa adalah kurangnya tanggung jawab pemeliharaan dan fleksibilitas / komitmen pertimbangan. Ini akan menunjukkan bahwa peningkatan tingkat dewasa muda yang menyewa mungkin mewakili dan meningkatnya keinginan untuk menghabiskan waktu membeli hunian. (Childs, Robinson, Mcgovern, & Gingrich, 2015)

Selain itu kepemilikan tanah adalah salah satu factor bagi generasi millennials dalam menentukan kepemilikan hunian. Kepemilikan tanah dapat dijadikan tolok ukur dalam kepemilikan hunian di Indonesia, salah satunya adalah dalam memilih hunian baik yang vertical maupun non vertical. Di Indonesia, beberapa sertifikat hak dapat dimiliki oleh individu. Setiap sertifikat memiliki karakteristik dan nilai berbeda yang memengaruhi properti individu. Kepemilikan tanah adalah

komunitas kelas menengah yang akan memprioritaskan kepemilikan faktor keselamatan atau keamanan kepemilikan (Turner dalam Mulyano et al., 2020). Di Indonesia, ada dua jenis kepemilikan tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). SHM adalah hak terkuat dan terlengkap di darat, yang bisa dipegang seseorang.

Warga Negara Indonesia hanya dapat memiliki SHM. Pemilik SHM dapat menjual, menukar, atau menggunakannya sebagai jaminan pinjaman bank. Dalam hal perumahan, jenis hak ini berlaku untuk hunian yang ditanami. Sementara itu, SHGB adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah, yang bukan miliknya sendiri selama paling lama 30 tahun berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

SHGB dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak selama paling lama 20 tahun. Menurut Peraturan Pemerintah No. 40/1996, tanah yang dapat diberikan dengan SHGB dibagi menjadi tiga jenis, yaitu SHGB di Tanah Negara, SHGB di Tanah dengan hak Budidaya, dan SHGB di SHM. SHGB di Tanah Negara dapat diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.

2) Milenial dan Pinggiran Kota

Mungkin salah satu karakteristik yang lebih banyak dibahas dari generasi Millenial adalah meningkatkan kemungkinan bahwa mereka akan terus tinggal di hunian orang tua mereka sebagai orang dewasa muda atau mereka akan kembali ke dan tetap di hunian orang tua mereka setelah kuliah atau kembali kerumah (Lachman dalam Powell, 2018).

Ketika mempertimbangkan kepemilikan perumahan, biasanya dipecah menjadi kepemilikan versus menyewa. Bagi mayoritas populasi, ini adalah dua pilihan yang dipertimbangkan. Namun, dengan meningkatnya tingkat orang dewasa muda yang tinggal bersama orang tua mereka benar-benar mewakili mereka untuk saat ini. Kecenderungan untuk menyewa karena segmen populasi ini tidak memiliki sarana untuk membeli sebuah hunian. Namun, persentase orang dewasa muda yang menyewa tetap stabil dan bertambah muda orang dewasa yang

tinggal di hunian dengan orang tua mereka berteepatan dengan penurunan kepemilikan hunian di antara mereka. (Leblanc & Davis, 2018)

3) Milenial dan Tempat Tinggal Kota

Millenials dan Tempat Tinggal Kota Milenial dikenal karena menghindari kehidupan pinggiran kota dari generasi masa lalu untuk perkotaan yang padat lingkungan. Sementara sebuah penelitian terbaru menunjukkan bahwa orang dewasa muda tidak memiliki kecenderungan yang lebih besar untuk hidup pusat kota "inti" dari pusat kota, itu menunjukkan bahwa ada keinginan yang lebih besar untuk hidup di luar daerah pusat kota misalnya dengan tinggal di daerah pinggiran (Lachman dalam Powell, 2018).

Sebagai generasi terbesar dalam sejarah, milenial dapat memiliki efek signifikan pada *lanskap* perkotaan dan pasar perumahan. Generasi Millennial lebih cenderung daripada generasi sebelumnya untuk hidup di inti perkotaan, sebagai lawan pinggiran kota yang terpencil (Powell, 2018).

2.5.1.2 Generasi Millneials menurut Margaret Ann Greenfield

Meskipun banyak millenials mengatakan mereka menunggu untuk membeli hunian karena mereka sedang menunggu untuk menetap, keterjangkauan masih merupakan kendala terbesar. Tampaknya sebagian besar Millenials akhirnya ingin memiliki hunian, namun penghasilan saat ini menunjukkan bahwa itu tidak akan mungkin. (Deloitte Development LLC, n.d.)

Dalam Pasar real estate Amerika Serikat dan resesi global, Millenials memiliki perspektif baru tentang memiliki hunian. Resesi menunjukkan hunian itu nilai-nilai tunduk pada tren pasar global. Milenium sekarang dapat melihat kepemilikan hunian sebagai investasi yang berisiko.

Pada tahun 2002 ekonom meluncurkan indeks harga perumahan global, yang menaikkan total nilai properti residensial sebesar 60 triliun dalam tiga tahun. Millenials merasa nyaman berinvestasi di real estat di masa depan. Keterjangkauan adalah salah satu faktor utama yang mempengaruhi keuangan keluarga Millennial dalam pengambilan keputusan. Meskipun banyak Millennial mengatakan mereka menunda kepemilikan hunian karena mereka sedang menunggu untuk menetap,

keterjangkauan mungkin menjadi faktor yang lebih signifikan dari menunda pernikahan.

Rodney Johnson, editor publikasi *Boom & Bust* untuk Penelitian Dent menulis tentang Millennials dan kepemilikan hunian. Kesimpulannya, ada beberapa faktor yang telah digabungkan untuk membuat keterjangkauan sebuah penghalang yang signifikan bagi generasi Millennial yang bercita-cita untuk memiliki hunian atau hanya mencoba untuk menyewa di daerah metro yang populer. Faktor-faktor ini termasuk inflasi, *overheating* pasar perumahan, persediaan hunian yang rendah, dan urbanisasi. Faktor tambahan adalah harga hunian itu, biaya konstruksi baru meningkat, kurangnya tenaga kerja, dan kredit yang ketat.

Memahami generasi Millennial berarti melihat kondisi sosial dan ekonomi yang menjadi landasannya dalam tumbuh dewasa. Penundaan maju ke tahap siklus hidup berikutnya dapat menyebabkan penurunan kepemilikan hunian dan apa yang oleh beberapa kritik sosial dijuluki 'Generasi Sewa'. Inggris sarjana perumahan Kim McKee berpendapat bahwa ada faktor mendasar pada anak muda jalur perumahan tradisional masyarakat sedang terjadi, dan transisi dari masa kanak-kanak ke dewasa. (Powell, 2018)

(Mc. Kee dalam Greenfield, 2018) berpendapat bahwa pilihan perumahan adalah dibatasi oleh struktur sosial, proses ekonomi dan sosial. Jalur yang terbuka untuk generasi muda saat ini sangat berbeda dengan jalur yang terbuka untuk *baby boomer*. Memiliki hunian adalah biasanya disamakan dengan generasi dewasa, tumbuh dewasa, dan impian Amerika.

2.5.1.3 Generasi Millennials dalam buku Millennial Homeownership

1) Kepemilikan hunian Millennials

Generasi Millennial lebih cenderung menunda pernikahan dan melahirkan anak, perubahan kehidupan yang sering mengarah pada kepemilikan hunian. Tingkat pernikahan di kalangan orang dewasa muda telah turun dari 52,3 persen pada 1990 menjadi 38,5 persen pada 2015. Millennial juga menunda pembentukan hunian tangga dan lebih cenderung tinggal bersama orang tua mereka.

Generasi Millennial lebih suka tinggal di kota berbiaya tinggi, di mana persediaan perumahan tidak elastis. Dalam sebuah kota, generasi milenial lebih suka tinggal di kota dengan lingkungan yang lebih urban, di mana harga hunian meningkat lebih tinggi daripada di daerah sekitarnya. Pergeseran dalam preferensi geografis sebagian besar diamati di kalangan milenial berpendidikan tinggi.

2) Mengubah Preferensi Lokasi dan Sikap Menuju Kepemilikan Hunian

Perubahan dalam preferensi geografis adalah alasan lain yang sering dikutip untuk penurunan kepemilikan hunian. Generasi millenials yang lebih berpendidikan telah berpindah ke kota dengan ketersediaan perumahan yang tergolong rendah, dengan harga perumahan tergolong tinggi. Karena harga hunian di dalam perkotaan semakin meningkat, maka sikap terhadap kepemilikan hunian juga akan berubah seiring terjadinya krisis pasar.

3) Milenial Cenderung Berpindah ke Kota-Kota dengan perumahan yang fleksibel

Pola mobilitas cenderung kuat di kalangan orang dewasa muda yang berpendidikan. Kota-kota dengan keterampilan tinggi adalah tempat yang disukai oleh generasi muda yang lebih suka hidup cenderung mahal dengan elastisitas persediaan perumahan yang rendah. Tingkat kepemilikan hunian di kota-kota ini lebih rendah. Kota-kota dengan *elastisitas* yang lebih rendah juga cenderung memiliki fasilitas perkotaan dan kesempatan kerja yang lebih besar dan karenanya lebih diinginkan oleh generasi milenial (Rezvani & Monahan, 2017).

Preferensi lokasi Millennial secara parsial menjelaskan penurunan kepemilikan hunian. Selama dekade terakhir, sebagian besar generasi milenial dengan pencapaian pendidikan yang lebih tinggi memilih untuk tinggal di kota-kota di mana persediaan perumahan tidak elastis. Karena kota-kota ini kurang terjangkau, tingkat kepemilikan hunian mereka akan terpengaruh secara negatif oleh pola migrasi ini. Tetapi untuk millenials yang kurang berpendidikan, preferensi lokasi tidak menjelaskan penurunan kepemilikan hunian, karena mereka sedikit lebih mungkin untuk tinggal di kota-kota yang elastis daripada orang dewasa muda pada dekade sebelumnya. (Cramer & Schreur, 2014)

Milenium Cenderung Bergerak ke Kota-Kota Dalam yang Mahal dengan Harga Hunian Tinggi Sebagai generasi terbesar dalam sejarah, millennials dapat memiliki efek signifikan pada lanskap perkotaan dan pasar perumahan. Generasi Millenial lebih cenderung daripada generasi sebelumnya untuk hidup di pusat perkotaan, daripada pinggiran kota yang terpencil. Pilihan untuk tinggal di lingkungan yang lebih mahal, di mana lebih sulit untuk membeli hunian, bisa menjadi salah satu faktor yang menghambat kepemilikan hunian.

4) Hambatan untuk Kepemilikan Hunian

(Sharon, 2015) Karakteristik dan preferensi millennial tidak sepenuhnya menjelaskan penurunan substansial dalam tingkat kepemilikan hunian mereka. Oleh karena dalam buku ini dijelaskan mengenai hambatan tambahan yang telah menghambat generasi milenium dari memiliki hunian sebagai berikut :

a) Beban Sewa

Setelah krisis keuangan, permintaan akan hunian sewa meningkat karena banyak pemilik hunian yang kehilangan hunian mereka memasuki pasar sewa, dan hunian tangga penyewa menunda peralihan ke kepemilikan hunian. Salah satu dampaknya adalah peningkatan hunian tangga yang dibebani sewa. Hunian tangga dibebani biaya sewa jika mereka membayar lebih dari 30 persen dari pendapatannya untuk disewa. harga dan sewa naik lebih cepat dari pendapatan. Tetapi bagian terus meningkat selama bust perumahan.

b) Kredit Yang Ketat

Pada usia muda, generasi milenial mengalami *booming* pasar perumahan yang kemungkinan telah memengaruhi pilihan mereka. Banyak milenium yang lebih tua menghadapi kesulitan mendapatkan pekerjaan yang stabil ketika mereka lulus dari sekolah, karena tingkat pengangguran melonjak hingga hampir 10 persen selama resesi.

c) Persediaan Perumahan Terbatas

Ketika milenium mencapai usia pembelian hunian, ada kekhawatiran yang berkembang tentang kekurangan persediaan perumahan, terutama untuk hunian pemula yang merupakan langkah penting pertama dalam membangun kekayaan. Konstruksi hunian baru tidak mengikuti permintaan yang terus

meningkat. Kami menghadapi lowongan sewa terendah dalam bertahun-tahun, dan konstruksi keluarga tunggal yang rendah membatasi jumlah hunian keluarga tunggal yang ada untuk dijual.

Tabel II.1 Matriks Teori

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
KAJIAN TEORI HUNIAN					
1.	(Koesputanto dalam R. C. Kalesaran et al., 2013)	Hunian merupakan tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya. Untuk dapat berfungsi secara fisiologis, hunian haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti penerangan alami dan buatan, ventilasi, air bersih, tempat pembuangan kotoran, dll.	Pengertian Hunian	Fungsi Fisiologis Hunian	hunian haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti : a) penerangan alami dan buatan b) ventilasi c) air bersih d) tempat pembuangan kotoran
2.	(John F.C Turner dalam Rulli, 2014)	John F.C Turner mendefinisikan tiga fungsi hunian sebagai berikut: a) Hunian sebagai penunjang identitas keluarga (<i>identity</i>), diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh hunian. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat. b) Hunian sebagai penunjang kesempatan keluarga (<i>opportunity</i>), yaitu untuk	Fungsi Hunian	Fungsi Hunian	a) Hunian sebagai penunjang identitas keluarga b) Hunian sebagai penunjang kesempatan keluarga yaitu untuk tempat berkembang dalam kehidupan social dan ekonomi c) Hunian sebagai penunjang rasa aman

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		<p>tempat berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengembalian keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ketempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.</p> <p>c) Hunian sebagai penunjang rasa aman (<i>security</i>), yaitu terjaminnya keadaan keluarga dimasa depan setelah mendapatkan hunian. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan hunian dan lahan (the form of tenure).</p>			
KAJIAN TEORI PERUMAHANAN					
1.	(Keputusan Direktur Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Nomor 290/KPTS/CK/1987	<p>Kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan-persyaratan dasar berikut ini:</p> <p>a) Aksesibilitas: kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan. Aksesibilitas dalam kenyataannya berwujud jalan dan transportasi.</p>	Kawasan Perumahan	Persyaratan Dasar Perumahan	<p>a) Aksesibilitas</p> <p>b) Kompatibilitas</p> <p>c) Fleksibilitas</p> <p>d) Ekologi</p>

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
	Tentang Pedoman Operasional Pelaksanaan DIP Penyelenggaraan Pembangunan Bangunan Gedung Negara Tahun 1987)	<p>b) Kompatibilitas: keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.</p> <p>c) Fleksibilitas: kemungkinan pertumbuhan fisik pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.</p> <p>d) Ekologi Yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.</p>			
2.	(Burgess dalam R. C. Kalesaran et al., 2013)	Faktor lokasi sangat penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi akan hunian umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya namun dalam perkembangan penggunaan lahan diperkotaan akan lebih dititik beratkan pada segi ekonomi lahan.		Penyediaan Perumahan	<p>Persoalan utama dalam penyediaan perumahan ialah :</p> <p>a) Luas perumahan</p> <p>b) Harga hunian relatif terhadap pendapatan masyarakat</p> <p>c) Kualitas lingkungan</p> <p>d) Diskriminasi rasial</p>
3.	(Bourne dalam R. C. Kalesaran et al., 2013)	<p>Faktor lingkungan yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi perumahan meliputi:</p> <p>a) Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.</p> <p>b) Karakteristik fisik dan lingkungan pemukiman:</p>	Pemilihan Lokasi Perumahan	Faktor Lingkungan	<p>a) Aksesibilitas</p> <p>b) Karakteristik fisik dan lingkungan</p> <p>c) Fasilitas dan pelayanan</p>

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		<p>Kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan.</p> <p>c) Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan pemadam kebakaran.</p> <p>d) Lingkungan sosial: pemukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi.</p> <p>e) Karakteristik site hunian: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan.</p>			<p>d) Lingkungan social</p> <p>e) Karakteristik site hunian</p>
4.	(Catanes e dalam R. C. Kalesaran et al., 2013)	<p>Dari banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, yang paling utama menurut Catanese (1992) adalah :</p> <p>a) Hukum dan lingkungan. Hukum yang berlaku mengijinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.</p> <p>b) Sarana. Suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.</p>		Kriteria Pemilihan Tempat	<p>a) Hukum dan lingkungan</p> <p>b) Sarana dan Prasarana</p> <p>c) Faktor teknis</p> <p>d) Lokasi</p> <p>e) Estetika</p> <p>f) Kenyamanan</p> <p>g) Biaya</p>

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		<p>c) Faktor teknis. Bagaimana keadaan tanah, topografi, dan drainase yang mempengaruhi desain tempai atau desain bangunan</p> <p>d) Lokasi. Yang dipertimbangkan adalah pemasarnya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.</p> <p>e) Estetika Bagaimana view yang ada dimanfaatkan sebaik mungkin.</p> <p>f) Masyarakat yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan perumahan tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan</p> <p>g) Fasilitas pelayanan. Yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, fasilitas rekreasi dan fasilitas sekolah</p> <p>h) Biaya. Yang dimaksud dengan biaya adalah tanah/lahan yang murah.</p>			
KAJIAN TEORI PERMUKIMAN					
5.	(Rapoport, 2010)	Menurut Amos Rapport, komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:	Persyaratan Permukiman Persyaratan Permukiman	Komponen kualitas lingkungan	<p>a) Lokasi</p> <p>b) Variabel fisik</p> <p>c) Variabel</p>

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		<p>a) Variabel lokasi: jarak kepusat pelayanan, iklim dan topografi</p> <p>b) Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang</p> <p>c) Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan</p> <p>d) Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.</p>			<p>psikologis</p> <p>d) Variabel ekonomi</p>
6.	(Doxiadis, 1970)	<p>Constantinos A. Doxiadis dalam buku yang berjudul Ekistik, Ilmu Pengetahuan Manusia menjelaskan bahwa dalam membentuk permukiman, manusia selalu bertindak dalam kepatuhan terhadap lima prinsip. Kelima prinsip tersebut adalah :</p> <p>1) Prinsip pertama adalah memaksimalkan potensi kontak manusia dengan unsur-unsur alam (seperti air dan pohon), dengan orang lain, dan dengan karya manusia (seperti bangunan dan jalan).</p> <p>2) Prinsip kedua adalah meminimalkan upaya yang diperlukan untuk pencapaian kontak aktual dan potensial manusia. Dia selalu</p>		Prinsip-prinsip permukiman	

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		<p>memberikan strukturnya bentuk, atau memilih rute, yang membutuhkan upaya minimum, tidak peduli apakah dia berurusan dengan lantai ruangan, yang cenderung dibuat horizontal, atau sejajar dengan jalan raya.</p> <p>3) Prinsip ketiga adalah optimalisasi ruang perlindungan manusia, yang berarti pemilihan jarak sedemikian jauh dari orang lain, hewan, atau benda sehingga ia dapat menjaga kontakannya dengan mereka (prinsip pertama) tanpa segala jenis ketidaknyamanan sensoris atau psikologis.</p> <p>4) Prinsip keempat adalah optimalisasi kualitas hubungan manusia dengan lingkungannya, yang terdiri dari alam, masyarakat, kerang (bangunan dan hunian dari segala macam), dan jaringan (mulai dari jalan hingga telekomunikasi) Ini adalah prinsip yang mengarah pada keteraturan, fisiologis dan estetika, dan yang memengaruhi arsitektur dan, dalam banyak hal, seni.</p> <p>5). prinsip kelima, manusia mengatur</p>			

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
		permukimannya dalam upaya mencapai sintesis optimal dari empat prinsip lainnya, dan pengoptimalan ini bergantung pada waktu dan ruang, pada kondisi aktual, dan pada kemampuan manusia untuk membuat sintesis			
KAJIAN TEORI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN DALAM MEMILIH HUNIAN					
1.	(Susilowati, 2008)	1) Faktor internal individual , artinya pilihan konsumen untuk membeli produk dengan merek tertentu dipengaruhi oleh hal-hal yang melekat pada diri konsumen;	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan	Faktor Internal Individual	Faktor Internal Individual a. Motivasi dan Kebutuhan b. Persepsi c. Sikap
2.		2) Faktor lingkungan eksternal , interaksi sosial yang dilakukan oleh seseorang akan turut mempengaruhi konsumen pada pilihan merek produk yang dibeli;	Dalam Memilih Hunian	Faktor Lingkungan Eksternal	Faktor Lingkungan Eksternal a. Keluarga b. Kelompok referensi
3.		3) Faktor stimulasi atau strategi komunikasi , yaitu variabel yang dikendalikan oleh pemasar, pemasar berusaha mempengaruhi konsumen dengan menggunakan stimulasi komunikasi seperti iklan dan sejenisnya agar konsumen bersedia memilih merek produk yang ditawarkan		Strategi Komunikasi	Strategi Komunikasi a. Unsur Komunikasi b. Proses Komunikasi
GENERASI MILLENNIALS					
1.	(Lee & Kotler, 2016 dalam Moreno	Millenials adalah generasi generasi muda. Ditandai dengan penggunaan dan adaptasi teknologi dalam kehidupan			Generasi dengan rentang usia antara 17-37 tahun

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
	et al., 2017)	sehari-hari mereka, serta nilai-nilai, pengalaman hidup, motivasi, dan perilaku pembelian umum, generasi ini lahir antara tahun 1980 dan 2000, mereka saat ini berusia antara 17 dan 37 tahun, yang menurut wilayah geografis atau posisi teoretis yang berbeda, rentang generasi ini dapat bervariasi. Mereka saat ini berkembang sebagai kelompok sosial yang telah dipengaruhi oleh perubahan yang mereka miliki dalam hidup mereka dari kecil hingga dewasa.			
2.	(Rodney Johnson dalam Greenfield, 2018)	Beberapa faktor yang telah digabungkan untuk membuat keterjangkauan sebuah penghalang yang signifikan bagi generasi Millennial yang bercita-cita untuk memiliki hunian atau hanya mencoba untuk menyewa di daerah metro yang populer.	Generasi Millennial dalam memilih hunian		Faktor-faktor penghalang generasi millennial dalam membeli hunian adalah : a) inflasi b) overheating pasar perumahan c) urbanisasi d) harga hunian e) biaya konstruksi f) kredit yang ketat.
3.	(Luhst dalam R. C. Kalesaran et al., 2013)	Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu hunian sangat ditentukan oleh lokasinya. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian keberbagai pusat kegiatan	Daya Tarik Bagi Generasi Millenials Dalam Memilih Hunian	Aksesibilitas Dan Lingkungan	a) dekat dengan pusat perdagangan b) dekat dengan pusat pendidikan c) dekat dengan daerah industri d) dekat dengan jasa

No.	SUMBER	URAIAN	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER
					<p>pelayanan seperti perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional, dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut</p>
4.	(Turner dalam Mulyano et al., 2020)	Kepemilikan tanah adalah komunitas kelas menengah yang akan memprioritaskan kepemilikan faktor keselamatan atau keamanan kepemilikan (Turner, 1972).	-	Status Kepemilikan Tanah	<p>Di Indonesia, ada dua jenis kepemilikan tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). SHM adalah hak terkuat dan terlengkap di darat, yang bisa dipegang seseorang. Selain itu kepemilikan tanah adalah salah satu factor bagi generasi millennials dalam menentukan kepemilikan hunian. salah satunya adalah dalam memilih hunian baik yang vertical maupun non vertical.</p>

sumber : hasil analisis penyusun 2021

Tabel II.2 Variabel Indikator Parameter

No.	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER	KETERANGAN
1.	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan	Faktor Internal Individual	a. Motivasi dan Kebutuhan	<p>Catanesse</p> <p>a. Hukum dan lingkungan</p> <p>b. Sarana dan Prasarana</p> <p>c. Faktor teknis</p>

No.	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER	KETERANGAN
	Dalam Membeli Hunian			d. Estetika e. Kenyamanan
			b. Persepsi	Burgess a) Luas perumahan b) Harga hunian relatif terhadap pendapatan masyarakat c) Kualitas lingkungan d) Diskriminasi rasial Rodney Johnson (Biaya) a. Memiliki Akses Kredit atau KPR Turner, 1972 Status Kepemilikan Tanah a. SHM b. SHGB Bourne, 1975 a. Aksesibilitas b. Karakteristik fisik dan lingkungan c. Fasilitas dan pelayanan d. Lingkungan social e. Karakteristik site hunian
			c. Sikap	Ristiyanti dan John Ihalauw, 2005 : a. Pengalaman b. Kepribadian Keluarga c. Informasi dari media massa perusahaan
		Faktor Lingkungan Eksternal	a. Eksternal Keluarga	Pengambilan keputusan di dalam keluarga terdapat dua gaya keputusan muncul, yaitu : a. Dominan suami atau istri, yaitu mereka yang dominan terhadap keputusan baik suami ataupun istri yang bertanggung jawab. b. Pengambilan keputusan bersama, yaitu sebagian besar keputusan dibuat oleh suami istri.
			b. Kelompok referensi	a. pengaruh utilitarian adalah tekanan untuk menyesuaikan diri dengan norma kelompok dalam berpikir dan berperilaku;

No.	VARIABLE	INDIKATOR	PARAMETER	KETERANGAN
				<p>b. pengaruh nilai ekspresif adalah mencerminkan keinginan akan hubungan psikologis dan kesediaan untuk menerima nilai, norma atau perilaku kelompok lain dari orang lain tanpa tekanan;</p> <p>c. pengaruh informasi dimana kepercayaan dan perilaku orang lain diterima sebagai bukti yang dapat dipercaya dan dibutuhkan mengenai realitas. Kelompok referensi sering dijadikan pedoman oleh konsumen dalam bertingkah laku. Anggota-anggota kelompok referensi sering menjadi penyebar dalam hal selera dan hobi.</p>
		Strategi Komunikasi	Unsur Komunikasi	komunikasi merupakan unsur penting dalam membuat pesan yang bisa mempengaruhi, membujuk dan mengubah sikap dari khalayak.
2.	Generasi Millenials	Usia	Generasi dengan rentang usia antara 17-37 tahun	<p>Usia Sekolah (SMA-Kuliah S1): 17 - 22</p> <p>Usia kerja awal (5 th setelah lulus): 22-27</p> <p>Usia kerja aktif (sudah cukup mapan): 27-37</p>

Sumber : Hasil analisis penyusun 2021

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

3.1. Karakteristik Fisik

Wilayah Penelitian Pada dasarnya dalam menggambarkan bentuk fisik suatu wilayah yaitu dengan melakukan pengamatan secara visual terhadap kondisi dasar sehingga dapat menjelaskan karakteristik fisik wilayah.

3.1.1. Letak Geografis dan Administratif

Kota Surabaya adalah Ibukota Provinsi Jawa Timur letaknya yaitu antara $07^{\circ}9'$ s.d $07^{\circ}21'$ Lintang Selatan dan $112^{\circ}36'$ s.d $112^{\circ}54'$ Bujur Timur. Luas wilayah Kota Surabaya adalah 326,36 km² yang terdiri atas 31 Kecamatan. Batas wilayah Kota Surabaya yaitu sebagai berikut:

Sebelah Utara : Laut Jawa dan Selat Madura

Sebelah Selatan : Kabupaten Sidoarjo

Sebelah Barat : Kabupaten Gresik

Sebelah Timur : Selat Madura.

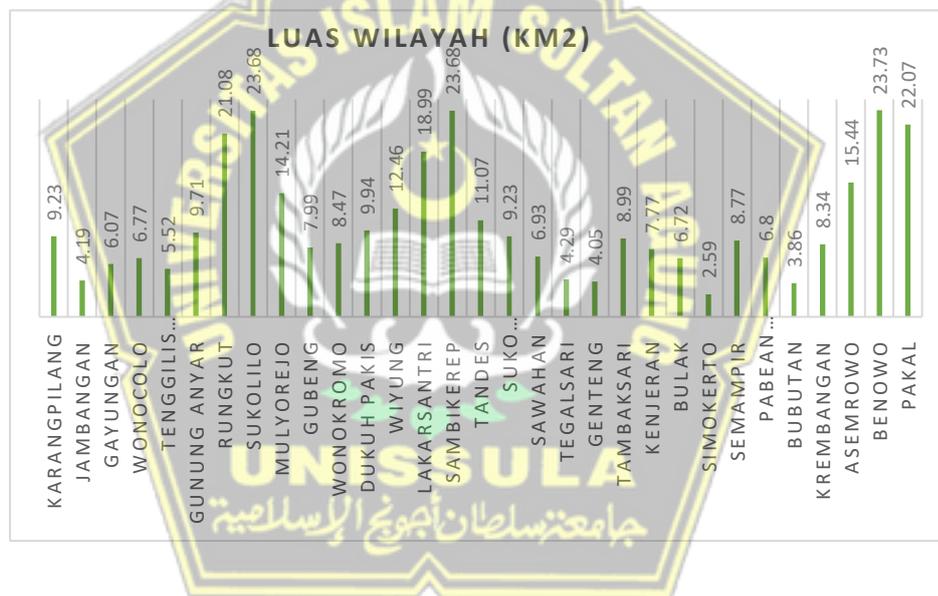
Berdasarkan wilayah administratif Kota Surabaya terbagi dalam 31 Kecamatan yang terdiri dari 163 Desa/Kelurahan. yang mana dijabarkan pada tabel dibawah ini:

Tabel III.1 Luas Wilayah Kota Surabaya

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)
1.	Karangpilang	9.23
2.	Jambangan	4.19
3.	Gayungan	6.07
4.	Wonocolo	6.77
5.	Tenggilis mejoyo	5.52
6.	Gunung anyar	9.71
7.	Rungkut	21.08
8.	Sukolilo	23.68
9.	Mulyorejo	14.21
10.	Gubeng	7.99
11.	Wonokromo	8.47
12.	Dukuh pakis	9.94
13.	Wiyung	12.46
14.	Lakarsantri	18.99
15.	Sambikerep	23.68
16.	Tandes	11.07

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (Km2)
17.	Suko manunggal	9.23
18.	Sawahan	6.93
19.	Tegalsari	4.29
20.	Genteng	4.05
21.	Tambaksari	8.99
22.	Kenjeran	7.77
23.	Bulak	6.72
24.	Simokerto	2.59
25.	Semampir	8.77
26.	Pabean cantikan	6.80
27.	Bubutan	3.86
28.	Krembangan	8.34
29.	Asemrowo	15.44
30.	Benowo	23.73
31.	Pakal	22.07
TOTAL		332.64

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2021



Gambar 3.1 Diagram Luas Wilayah Kota Surabaya

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020

3.2 Deskripsi Umum Kawasan Perumahan di Kota Surabaya

Selain menjadi pusat kota, pengembangan properti di Surabaya terkonsentrasi di kawasan Surabaya Barat dan timur. Paling pesat di Surabaya Barat, di sini dikembangkan sejumlah kota baru dengan beragam fasilitasnya. Pusat-pusat pertumbuhan properti ini kemudian menjadi lokasi dan spot area favorit yang banyak dicari konsumen. Dari sepuluh area tersebut ada tiga kawasan paling favorit, yaitu Citraland, Rungkut, dan Wiyung. Citraland di Surabaya barat dirancang sebagai kota baru dengan dukungan infrastruktur, fasilitas, dan konsep pengembangan bagus. Kawasannya dilengkapi dengan sentra bisnis, hiburan, olahraga, hingga pusat perbelanjaan termasuk distrik komersial, taman air, dan lapangan golf.

Rungkut, Surabaya timur, di peringkat kedua. Karena lokasinya tidak jauh dari pantai timur Surabaya, meskipun dekat dengan kawasan industry, kawasan ini cukup nyaman. Selain itu aksesnya bagus dan cukup dekat dengan Bandara Juanda.

Sementara Wiyung, Surabaya barat, yang dulunya merupakan kawasan pertanian saat ini berubah menjadi salah satu daerah favorit untuk perumahan. Kawasan ini sudah tidak pernah banjir sejak ada pembangunan saluran pembuangan yang cukup lebar untuk menampung limpahan air hujan. Tak heran kalau lokasi ini menjadi favorit kunjungan ketiga. Urutan berikutnya Kenjeran, Manyar, Pakuwon, Darmo Permai, Mulyosari, Sidoarjo, dan Graha.

Selama kuartal pertama 2015 lalu, *Hunian.com* merangkum sepuluh daerah hunian yang paling banyak diminati konsumen di Surabaya. Berikut merupakan 10 Hunian Favorit di Surabaya selama kuartal pertama 2015 diantaranya adalah citraland, jambangan, pakuwon city, genteng, benowo, kenjeran, gunung anyar, darmo, wiyung, perak.

3.2.1 Penataan Ruang

Kota Surabaya adalah kota yang berkembang secara pesat dan dinamis, oleh karena itu diperlukan landasan mengenai tujuan dan pedoman pemanfaatan ruang yang terdapat di dalam RTRW dan rencana detail tata ruang. Kota Surabaya sudah mengeluarkan RTRW yang berupa Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014

tentang RTRW Kota Surabaya Tahun 2014-2034 yang perlu dirinci dalam rencana yang detail seiring dengan pesatnya perkembangan kota.

Dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang kota, Pemerintah Kota Surabaya menerbitkan izin pemanfaatan ruang berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB), terdapat 3 jenis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya, diantaranya adalah IMB Perumahan, IMB Non Perumahan dan IMB Reklame. Sedangkan untuk jumlah IMB yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel III.2 IMB yang diterbitkan Kota Surabaya Tahun 2016 – 2019

No.	Uraian	2016	2017	2018	2019
1.	Rumah tinggal	7.196	7.638	4.923	N/A
2.	Non Rumah Tinggal	1.762	1.717	1.773	N/A
3.	Reklame	2.450	1.576	1.148	N/A
Total		11.408	10.931	7.844	N/A

Sumber : Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang, 2019

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Surabaya mengalami penurunan dari tahun 2016 sampai tahun 2018, permohonan izin mendirikan rumah tinggal di Kota Surabaya pada tahun 2018 hanya sebesar 4.923 sedangkan pada tahun-tahun sebelumnya mencapai angka 7000 lebih permohonan Izin Mendirikan Bangunan atau (IMB).

3.2.2 Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

Permasalahan pada kawasan perumahan dan permukiman di Kota Surabaya terdapat daerah dengan kondisi lingkungan, kualitas dan kelayakan tempat tinggal serta sarana prasarananya belum memadai, antara lain kelayakan jalan lingkungan, tersedianya sistem sanitasi lingkungan seperti pengolahan sampah, IPAL dan MCK komunal dan sistem drainase lingkungan yang perlu ditingkatkan. Berdasarkan Keputusan Walikota, 26 Kelurahan dengan luas 145,89 Ha ditetapkan sebagai kawasan prioritas untuk ditingkatkan. kualitas perumahan dan permukiman. Kawasan prioritas penataan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman dapat dilihat pada tabel berikut: (Pembangunan, 2021)

Tabel. III. 3 Daftar Kawasan Prioritas Penataan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman di Kota Surabaya

No.	Kecamatan	Kelurahan	Keterangan
1.	Wonokromo	Sawunggaling	PRIORITAS I
2.	Bulak	Kenjeran	
3.	Bulak	Kedung Cowek	
4.	Bulak	Sukolilo Baru	
5.	Kenjeran	Bulak Banteng	
6.	Rungkut	Rungkut Kidul	
7.	Rungkut	Kalirungkut	
8.	Semampir	Wonokusumo	
9.	Semampir	Sidotopo	
10.	Gubeng	Airlangga	PRIORITAS II
11.	Mulyorejo	Kalisar	
12.	Pakal	Benowo	
13.	Simokerto	Tambakrejo	
14.	Sukomanunggal	Putat Gede	
15.	Tenggilis Mejoyo	Kutisari	
16.	Krembangan	Morokrembangan	
17.	Asemrowo	Asemrowo	PRIORITAS III
18.	Bubutan	Bubutan	
19.	Bubutan	Gundih	
20.	Bulak	Kenjeran	
21.	Gunung Anyar	Gunung anyar tambak	
22.	Semampir	Sidotopo	
23.	Tandes	Tandes	
24.	Wonokromo	Darmo	
25.	Krembangan	Dupak	
26.	Tandes	Karangpoh	

Sumber: RTRW Kota Surabaya, 2017

Kriteria kawasan kumuh merupakan bagian dari kualitas sanitasi di daerah tersebut. Maka dari itu dalam rangka mengurangi luasan permukiman kumuh di Kota Surabaya adalah dengan mengelola air limbah domestik menjadi sistem yang terpusat. Kaitannya dengan usaha perbaikan kualitas kawasan permukiman adalah melalui perbaikan hunian yang tak layak huni sebagai kawasan prioritas. Data terkait jumlah rumah tidak layak huni yang diperbaiki dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel III. 4 Jumlah Rumah Tidak Layak Huni yang Diperbaiki di Kota Surabaya Tahun 2016 –2019

Uraian	2016	2017	2018	2019
Jumlah Rumah Tidak Layak Huni yang Diperbaiki	749	1.629	1.648	0

Sumber: Dinas Sosial 2019

Dalam rangka mengurangi angka kemiskinan, Pemerintah Kota Surabaya melakukan kegiatan terpadu Rehabilitasi Sosial Daerah Kumuh atau RSDK untuk memperbaiki kondisi sosial dan memperbaiki lingkungan secara fisik penanganan rumah tidak layak huni yang meliputi perbaikan sarana dan prasarana serta kondisi ekonomi sosial masyarakat yang dilakukan secara bertahap. Selain itu Pemerintah Kota Surabaya juga menyediakan rumah susun sewa sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Secara rinci, jumlah peminat rumah susun dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel III.5 Jumlah Pemohon Rumah Susun di Kota Surabaya

Uraian	2016	2017	2018	2019
Jumlah Pemohon Rusun	801	1.287	1.588	N/A

Sumber: Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, 2019

Untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, hingga tahun 2016 Pemerintah Kota Surabaya telah menyediakan 79 blok Rumah Susun Sederhana di 15 lokasi dan pada tahun 2017 Pemerintah Kota Surabaya telah menyediakan 85 blok rusunawa di 17 lokasi. Sementara itu, pada tahun 2018, penyediaan rumah susun meningkat menjadi 93 blok Rumah Susun Sederhana Sewa di 17 lokasi yang tersebar di beberapa wilayah di Kota Surabaya seperti disajikan pada tabel berikut.

Tabel III. 6 Jumlah dan Lokasi Persebaran Rusunawa

No.	Nama Rumah Susun	Lokasi	Tipe	Blok	Luas Lahan (m ²)	Keterangan
1.	Dupak Bangunrejo	Kel. Dupak Kec. Krembangan	18	6	± 3.000	Dibangun th. 1989/1990 (APBN)
2.	Sombo	Kel. Simolawang Kec. Simokerto	18	10	± 41. 044	Dibangun th. 1993/1994 (APBN)
3.	Urip Sumoharjo	Kel. Embongkaliasin Kec. Genteng	21	3	± 3.500	Dibangun th. 1975 direhab th. 2004/2005 (APBD I)
4.	Penjaringan Sari	Kel. Penjaringan Sari Kec. Rungkut	18	3	± 32.350	Dibangun th. 1995 (APBN)
			21	6		Dibangun th. 2004 (APBN)

No.	Nama Rumah Susun	Lokasi	Tipe	Blok	Luas Lahan (m2)	Keterangan
			24	2		Dibangun th. 2009 (APBN)
			24	2		Dibangun 2018 (APBD)
5.	Wonorejo	Kel. Wonorejo Kec. Rungkut	21	2	± 5.466	Dibangun th. 2004 (APBN)
			21	4		Dibangun th. 2005/2006 (APBN)
6.	Waru Gunung	Kel. Warugunung Kec. Karangpilang	21	10	± 29,845	Dibangun th. 1996 kerjasama dg PERUMNAS
7.	Randu	Kel. Sidotopo Wetan Kec. Kenjeran	21	6	± 44.290	Dibangun t. 2008 (APBN)
8.	Tanah Merah	Kel. Tanah Kalikedinding Kec. Kenjeran	21	4	± 28.810	Dibangun th. 2008 (APBN)
			24	4		
9.	Grudo	Kel dr Soetomo Kec Tegalsari	24	2	± 5.000	Dibangun 2011 (APBN)
10.	Pesapen	Kel. Krembangan Selatan Kec. Krembangan	24	1	± 2.500	Dibangun 2011-2012 (APBN)
11.	Jambangan	Kel. Jambangan Kec. Jambangan	24	1	± 2.977,3	Dibangun 2011-2012 (APBN)
12.	TPI/PPI Romokalisari (1-3)	Kel. Romokalisari Kec. Benowo	24	10	± 25.000	Dibangun 2013-2015 (APBN)
13.	Siwalankerto	Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo	24	2	± 8.000	Dibangun 2012 (APBN)
			24	2		Dibangun 2018 (APBD)
14.	Jl. Bandarejo	Kel. Sememi Kec. Benowo	24	2	± 4.320	Dibangun 2012 (APBN)

No.	Nama Rumah Susun	Lokasi	Tipe	Blok	Luas Lahan (m ²)	Keterangan
15.	Gununganyar	Kelurahan Gununganyar Tambak Kecamatan Gununganyar	36	1	± 9.438 D	Dibangun 2014 (APBN)
16.	Dukuh Menanggal	Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan	24	2	± 14.388	Dibangun 2017 (APBN)
17.	Keputih	Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo	36	4	±258.140	Dibangun 2016 (APBN)
			36	2		Dibangun 2017 (APBN)
			36	2		Dibangun 2018 (APBN)
TOTAL				93		

Sumber : Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, 2019

3.3. Karakteristik Demografi Penduduk Lokasi Penelitian

3.3.1. Jumlah Penduduk Lokasi Penelitian

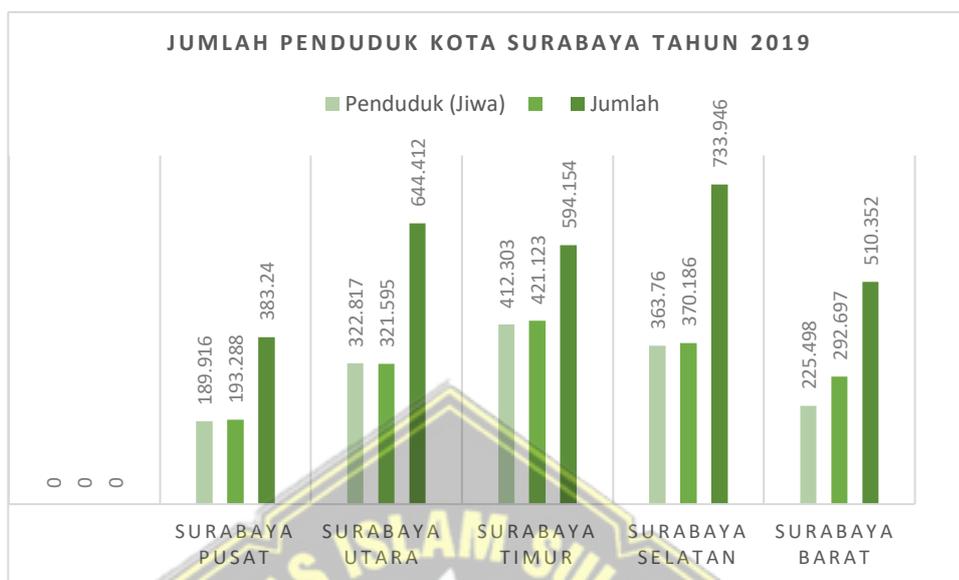
Kota Surabaya memiliki luas lahan sebesar 326,36 km² yang terbagi dalam 31 Kecamatan dan 163 Desa/Kelurahan. Menurut Kota Surabaya dalam Angka tahun 2019 untuk jumlah penduduk kecamatan terbanyak pada tahun 2018 yaitu sebesar 234.473 jiwa di Kecamatan Tambaksari, sedangkan untuk jumlah penduduk paling sedikit yaitu di Kecamatan Bulak sebesar 45.211 penduduk. (Surabaya, 2020)

Tabel III.7 Jumlah Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019

No.	Kecamatan	Penduduk (Jiwa)		Jumlah (Jiwa)
		Laki-Laki	Perempuan	
Surabaya pusat				
1.	Tegalsari	53.424	54.637	108.097
2.	Genteng	31.062	32.103	63.165
3.	Bubutan	53.632	54.203	107.835
4.	Simokerto	51.798	52.345	104.143
Surabaya utara				

No.	Kecamatan	Penduduk (Jiwa)		Jumlah (Jiwa)
		Laki-Laki	Perempuan	
5.	Pabean cantian	42.811	43.045	85.856
6.	Semampir	103.560	102.889	206.449
7.	Krembangan	63.278	63.465	126.743
8.	Kenjeran	90.140	89.058	179.198
9.	Bulak	23.028	23.138	46.166
Surabaya timur				
10.	Tambaksari	118.634	120.638	239 272
11.	Gubeng	70.592	73.282	143.874
12.	Rungkut	60.077	61.170	121.247
13.	Tenggilis mejoyo	29.867	30.407	60.274
14.	Gunung anyar	30.081	30.424	60.505
15.	Sukolilo	57.928	58.987	116.915
16.	Mulyorejo	45.124	46.215	91.339
Surabaya selatan				
17.	Sawahan	107.197	109.217	216.414
18.	Wonokromo	83.790	86.204	169.994
19.	Karangpilang	38.623	38.934	77.557
20.	Dukuh pakis	31.168	31.678	62.846
21.	Wiyung	36.933	37.091	74.024
22.	Wonocolo	42.344	42.940	85.284
23.	Gayungan	23.705	24.122	47.827
24.	Jambangan	26 965	27 140	54 105
Surabaya barat				
25.	Tandes	47.786	48.804	96.590
26.	Sukomanunggal	53.905	54.359	108.264
27.	Asemrowo	25.310	24.498	49.808
28.	Benowo	34.146	34.205	68.351
29.	Lakarsantri	30.97	68.351	61.907
30.	Pakal	29 571	29.028	58.599
31.	Sambikerep	33.381	33.452	66.833
TOTAL		1 570 857	1 588 624	3 159 481

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020



Gambar 3. 3
Jumlah Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020

3.3.2. Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian

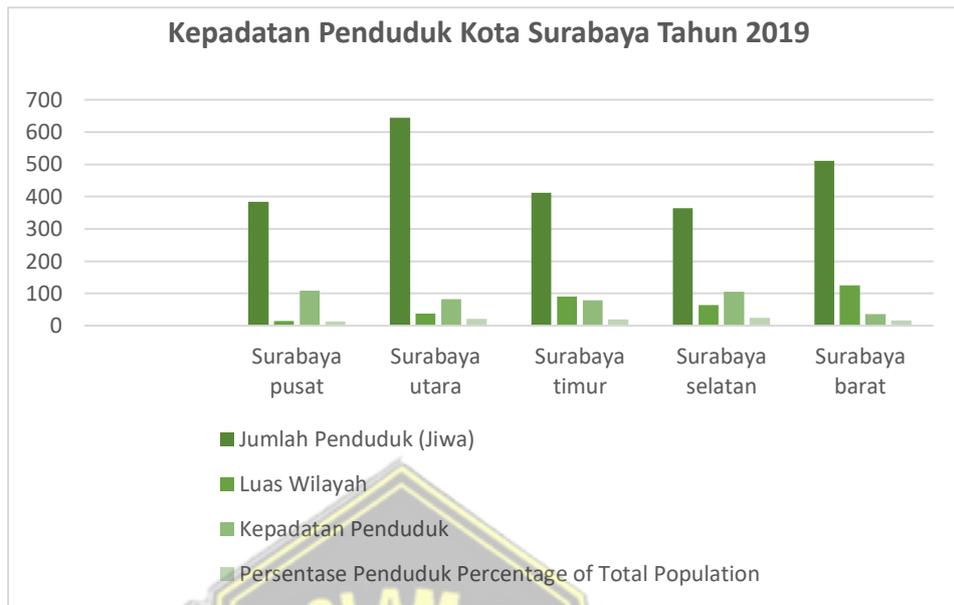
Pada saat menentukan kepadatan penduduk suatu wilayah dapat diperoleh dari hasil pembagian dari jumlah penduduk dengan luas wilayah yang ada, dalam konteks ini maka jumlah penduduk kecamatan dibagi dengan luas wilayah kecamatan. Berikut ini merupakan tabel perincian kepadatan penduduk di Kota Surabaya.

Tabel III.8 Kepadatan Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Km ²)	Persentase Penduduk Percentage of Total Population
Surabaya pusat					
1.	Tegalsari	108.097	4.29	25 193	3.42
2.	Genteng	63.165	4.05	15 593	2.00
3.	Bubutan	107.835	3.86	27 933	3.41
4.	Simokerto	104.143	2.59	40 207	3.30
Surabaya utara					
5.	Pabean cantikan	85.856	6.80	12 625	2.72
6.	Semampir	206.449	8.76	23 566	6.54
7.	Krembangan	126.743	8.34	15 196	4.01

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Km ²)	Persentase Penduduk Percentage of Total Population
8.	Kenjeran	179.198	7.77	23 063	5.67
9.	Bulak	46.166	6.72	6 870	1.46
Surabaya timur					
10.	Tambaksari	118.634	8.99	26 613	7.59
11.	Gubeng	70.592	7.99	18 004	4.55
12.	Rungkut	60.077	21.08	5 751	3.84
13.	Tenggiling mejoyo	29.867	5.52	10 917	1.91
14.	Gunung anyar	30.081	9.71	6 231	1.92
15.	Sukolilo	57.928	23.68	4 936	3.70
16.	Mulyorejo	45.124	14.21	6 426	2.89
Surabaya selatan					
17.	Sawahan	107.197	6.93	31 226	6.85
18.	Wonokromo	83.790	8.47	20 069	5.38
19.	Karangpilang	38.623	9.23	8 402	2.46
20.	Dukuh pakis	31.168	9.94	6 316	1.99
21.	Wiyung	36.933	12.46	5 936	2.34
22.	Wonocolo	42.344	6.77	12 596	2.70
23.	Gayungan	23.705	6.07	7 878	1.51
24.	Jambangan	26 965	4.19	12 911	1.71
Surabaya barat					
25.	Tandes	96.590	11.07	8 725	3.06
26.	Suko manunggal	108.264	9.23	11 725	3.43
27.	Asemrowo	49.808	15.44	3 226	1.58
28.	Benowo	68.351	23.73	2 880	2.16
29.	Lakarsantri	61.907	18.99	3 257	1.96
30.	Pakal	58.599	22.07	2 655	1.85
31.	Sambikerep	66.833	23.68	2 820	2.11
TOTAL		3 159 481	332.64	8 462	100

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020



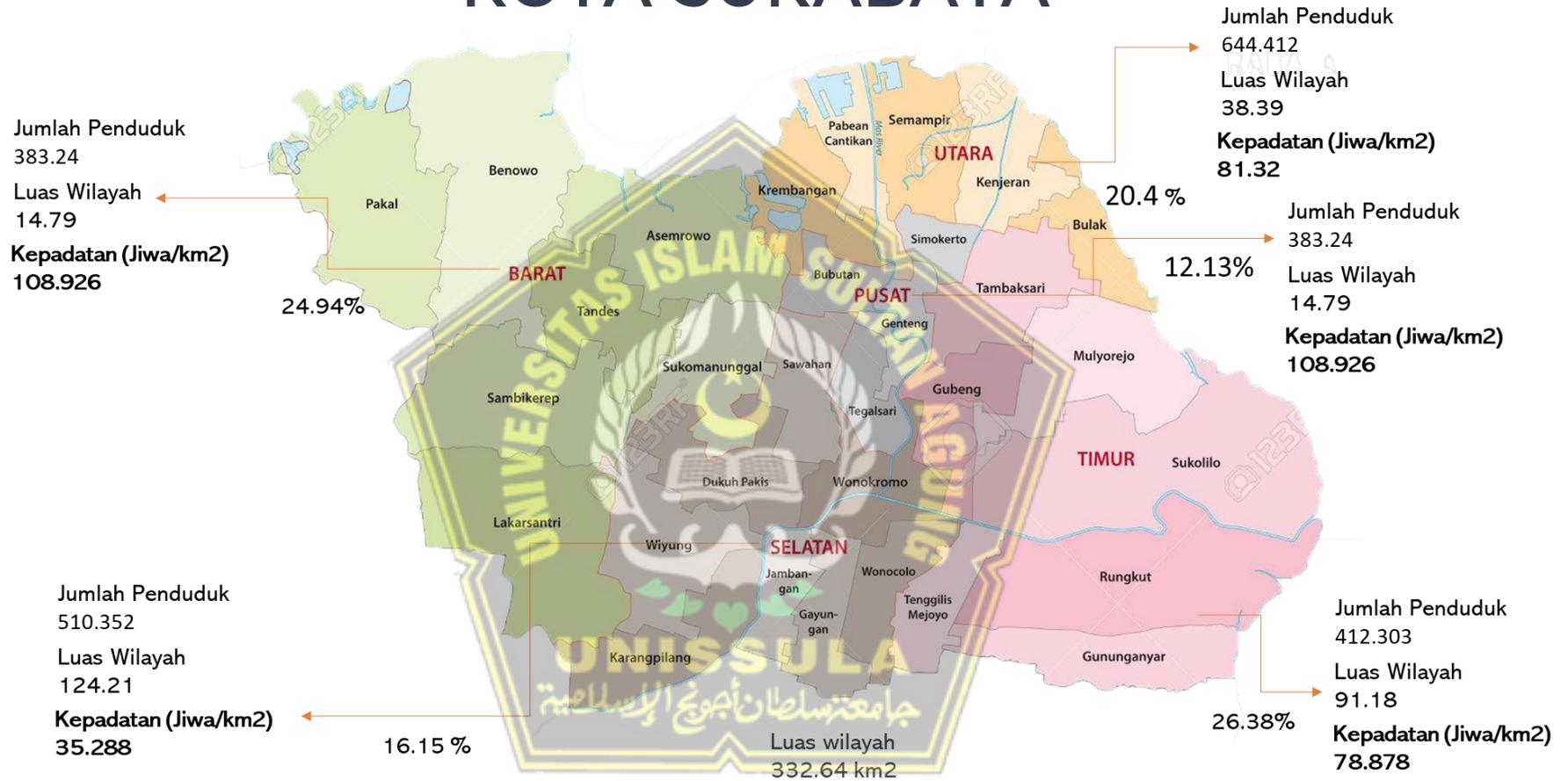
Gambar 3. 4
Kepadatan Penduduk Kota Surabaya Tahun 2019

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020

Berdasarkan tabel diatas kecamatan dengan kepadatan penduduk yang paling tinggi yaitu Kecamatan Simokerto dengan kepadatan sebesar 30.625 Jiwa/Km² dan kepadatan penduduk terendah berada di kecamatan Lakarsantri dengan kepadatan sebesar 2.148 Jiwa/Km².

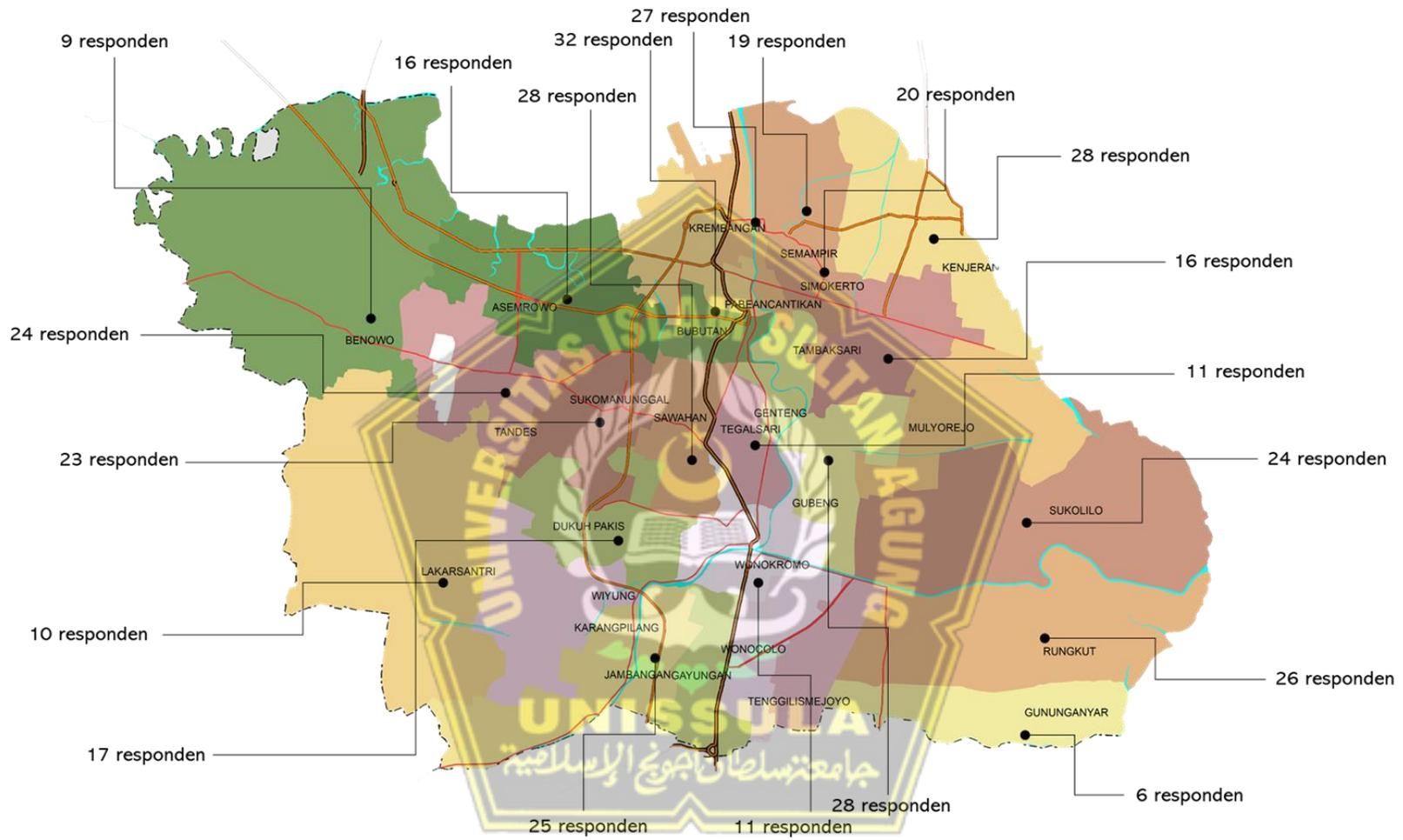


KOTA SURABAYA



Gambar 3. 5 Peta Demografi Kota Surabaya

Sumber: data primer diolah, 2021



PETA SEBARAN RESPONDEN

Gambar 3. 6 Peta Demografi Kota Surabaya

Sumber: data primer diolah, 2021

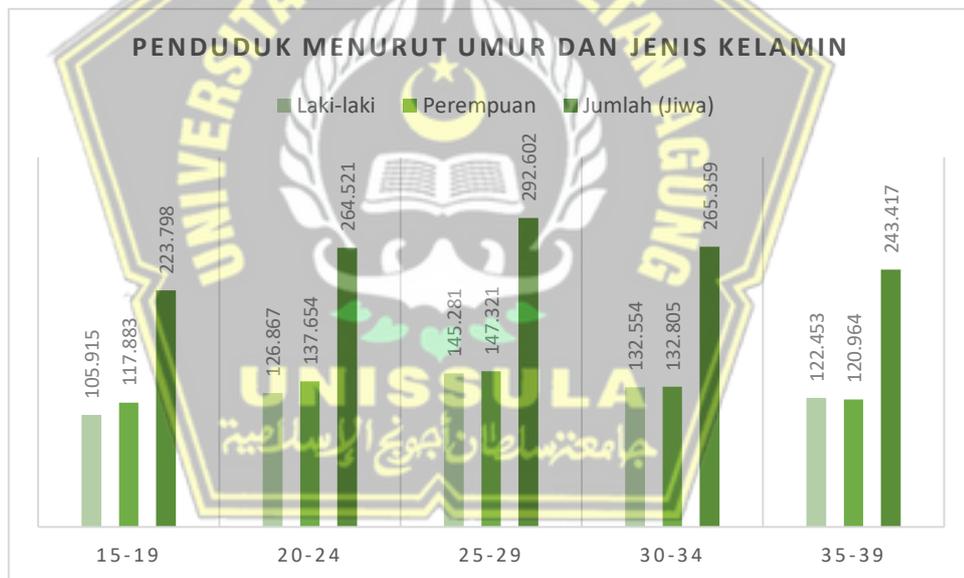
3.3.3 Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin

Penduduk menurut umur dan jenis kelamin dalam penelitian ini digunakan untuk menyaring antara kelompok umur generasi millennial dan non millennials, berdasarkan teori dari Lee dan Kotler generasi millennial merupakan penduduk dengan usia 17-37 Tahun yang merupakan usia produktif. Berikut merupakan tabel penduduk menurut umur dan jenis kelamin di Kota Surabaya:

Tabel III.9 Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin

Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah (Jiwa)
15-19	105 915	117 883	223 798
20-24	126.867	137 654	264 521
25-29	145.281	147 321	292 602
30-34	132.554	132 805	265 359
35-39	122.453	120 964	243 417
TOTAL	527,155	656,627	1.289,697

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020



Gambar 3. 7

Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020

3.3.4 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Selama Seminggu yang Lalu dan Jenis Kelamin di Kota Surabaya/ Agustus 2018

Jumlah penduduk berumur 15 tahun keatas menurut jenis kegiatan selama seminggu dibagi berdasarkan kegiatan utamanya yaitu angkatan kerja yang meliputi

bekerja dan pengangguran sedangkan untuk bukan Angkatan kerja meliputi sekolah, mengurus hunian tangga, dan kegiatan lainnya yang meliputi dalam tabel sebagai berikut:

Tabel III. 10 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan

Kegiatan Utama	Laki-laki	Perempuan	Jumlah (Jiwa)
Angkatan Kerja			
Bekerja	856.969	657.039	1.474.934
Pengangguran	52.838	617.965	91.912
Jumlah	909.807	657.039	1.566.846
Bukan Angkatan Kerja			
Sekolah	102.551	105.965	208.516
Mengurus Hunian Tangga	46.527	372.436	418.963
Lainnya	59.754	29.782	89.536
Jumlah	208.832	508.183	717.015
Total	1.118.639	1.165.222	2.283.861

Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020



Gambar 3. 8
Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan

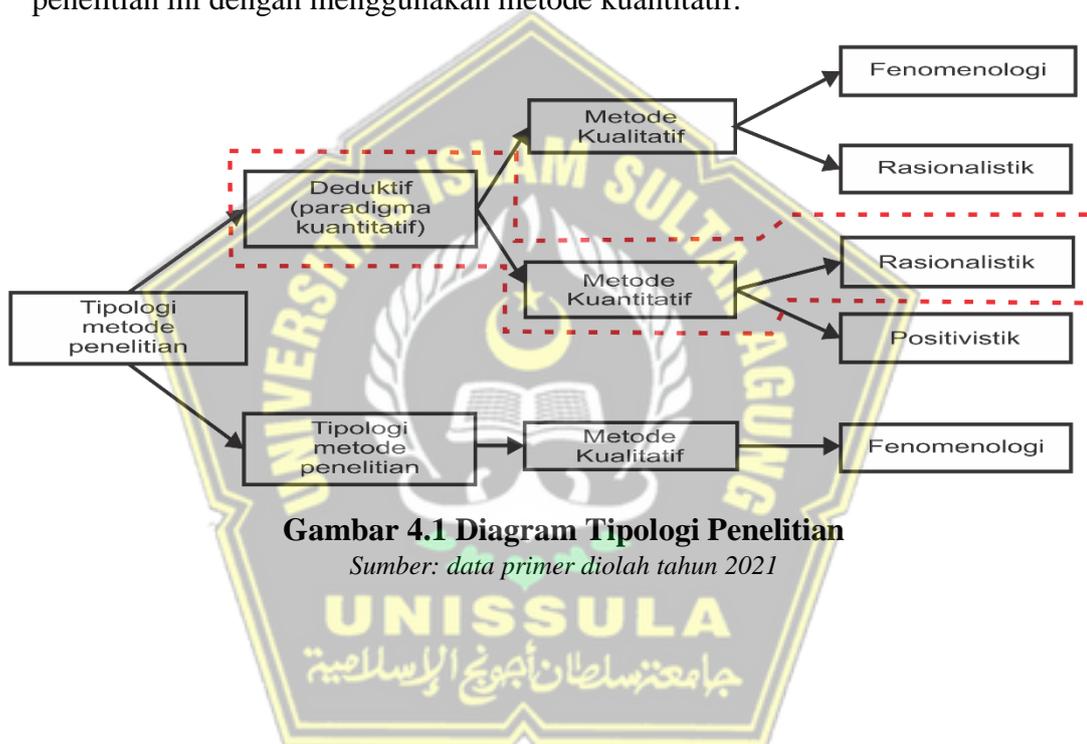
Sumber : Kota Surabaya Dalam Angka 2020

Berdasarkan perbandingannya didapatkan tingkat partisipasi angkatan kerja sebesar 66.68 % dan tingkat pengangguran sebesar 6.12 %.

BAB IV

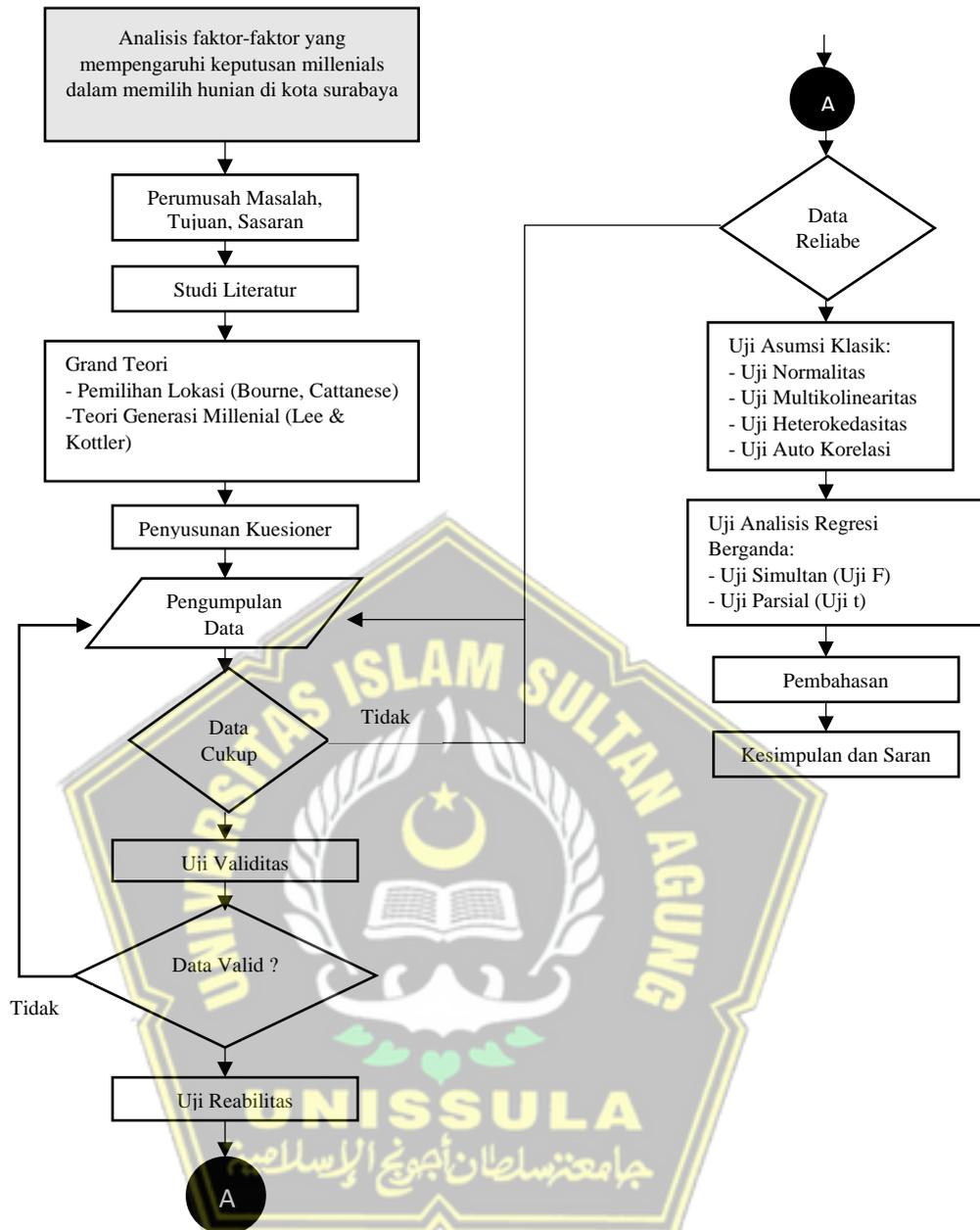
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif karena bertujuan untuk menjelaskan dan mendeskripsikan apa sajakah faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan millenials dalam memilih hunian di perkotaan study kasus di kota surabaya. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode deduktif kuantitatif dengan metode *rasionalistik* yang berdasar kepada sebuah teori kemudian diujikan ke kasus disuatu lokasi kemudian dicek kembali ke teori dengan dijelaskan oleh data lalu dikembangkan kembali. Berikut merupakan diagram alir penelitian ini dengan menggunakan metode kuantitatif:



Gambar 4.1 Diagram Tipologi Penelitian

Sumber: data primer diolah tahun 2021



Gambar 4. 2 Diagram alir penelitian Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Millennial dalam Memilih Hunian

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2021

4.1. Profil Responden

Responden yang dijadikan subjek penelitian yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian di Kota Surabaya” ini berjumlah 400 responden yang merupakan masyarakat dengan rentang usia 17-37 tahun yang dikategorikan sebagai masyarakat millenials, sebelum menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya akan

dijelaskan mengenai profil responden yang mencakup usia, jenis kelamin, asal daerah, status responden.

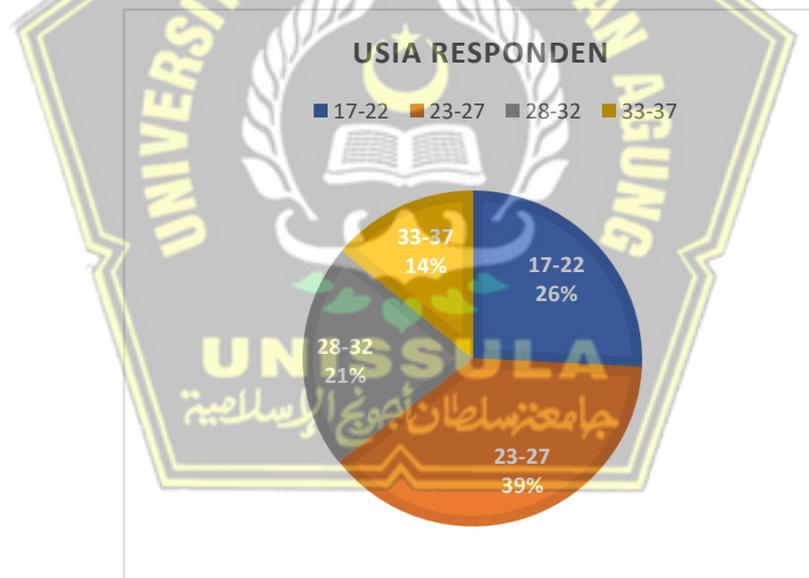
4.1.1. Usia

Usia 400 responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini rata-rata berusia 23-27 tahun yang paling muda berusia 17 tahun dan yang paling tua berusia 37 tahun dari 400 responden. Secara rinci usia responden dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel IV.1 Usia Responden

No.	Usia	Frekuensi	%
1.	17-22	104	26%
2.	23-27	156	39%
3.	28-32	87	21%
4.	33-37	56	14%
Jumlah		400	100%

Sumber : data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4. 3
Diagram Usia Responden

Sumber : data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan diagram diatas jumlah penduduk paling banyak berusia 23-27 tahun sebanyak 156 orang dalam presentase sebesar 39% dan frekuensi paling rendah yaitu pada umur 33-37 tahun sebanyak 56 orang dalam presentase sebesar 14%.

4.1.2. Jenis Kelamin

Berdasarkan penelitian jenis kelamin dari 400 responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini jumlah yang paling banyak adalah laki laki sebanyak 217 (53,8%) responden sedangkan sisanya berjenis kelamin perempuan sebanyak 184 (45,7 %) responden.

Tabel IV.2 Responden berdasarkan jenis kelamin

No.	Jenis Kelamin	Frekuensi	%
1.	Laki-laki	217	53,8 %
2.	Perempuan	184	45,7 %
Jumlah		400	100%

Sumber : data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4. 4
Responden berdasarkan jenis kelamin

Sumber : data primer diolah, 2021

4.1.3. Asal Daerah Responden

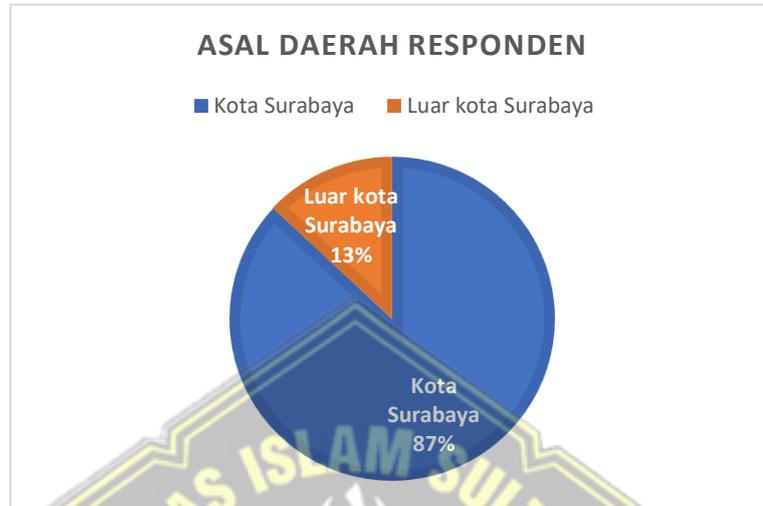
Responden yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 400 responden, dari jumlah tersebut sejumlah 348 responden (87%) di antaranya berasal dari Kota Surabaya, asal daerah responden yang berasal dari Kota Surabaya paling banyak berasal Kenjeran, sementara lainnya berasal dari luar Kota Surabaya yaitu sebanyak 52 (13%) responden meliputi daerah hinterland Kota Surabaya seperti Sidoarjo, Gresik dan Sumenep. Berikut merupakan tabulasi daeri asal daerah responden :

Tabel IV.3 Asal Daerah Responden

No.	Usia	Frekuensi	%
-----	------	-----------	---

1.	Kota Surabaya	348	87 %
2.	Luar kota Surabaya	52	13 %
Jumlah		400	100%

sumber : data primer diolah, tahun 2021.



Gambar 4. 3

Asal Daerah Responden

sumber: data primer diolah, 2021

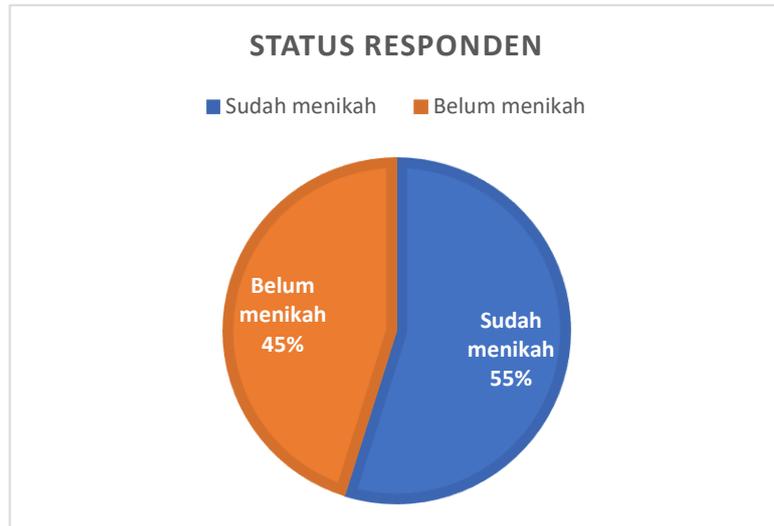
4.1.4 Status Responden

Status responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dari jumlah total 400 responden adalah sebanyak 221 (54,8%) responden sudah menikah, sedangkan yang belum menikah sebanyak 182 (45,2%) responden, berikut merupakan tabulasi status responden:

Tabel IV.4 Status Responden

No.	Usia	Frekuensi	%
1.	Sudah menikah	221	54,8 %
2.	Belum menikah	182	45,2 %
Jumlah		400	100%

sumber : data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4. 4
Status Responden

sumber : data primer diolah, 2021

Berdasarkan tabel diatas presentase jumlah responden yang sudah menikah sebesar 54,8 % sedangkan presentase jumlah responden yang belum menikah adalah sebesar 45,2 %.

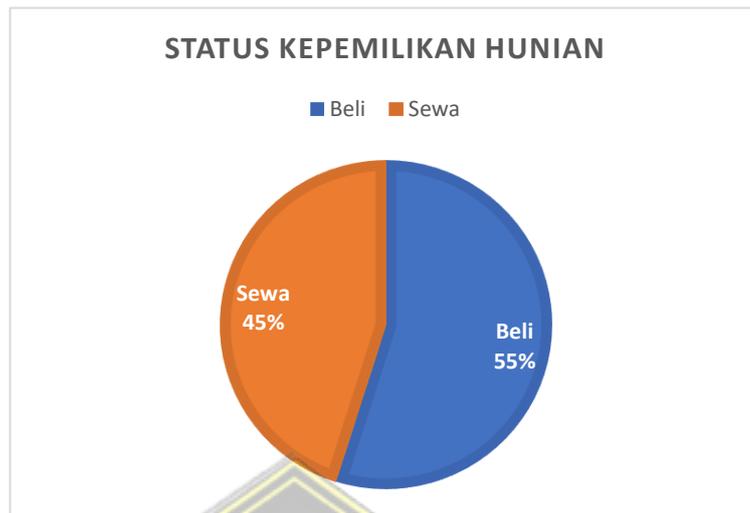
4.1.5 Status Kepemilikan Hunian

Status kepemilikan hunian dari responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dari jumlah total 400 responden adalah sebanyak 221 (55,1%) responden sudah membeli hunian dan sebanyak 179 (44,9%) responden masih menyewa. Berikut merupakan tabulasi dari status kepemilikan hunian responden :

Tabel IV.5 Status Kepemilikan Hunian

No.	Status Kepemilikan Hunian	Frekuensi	%
1.	Beli	221	55.1 %
2.	Sewa	179	44.9 %
Jumlah		400	100%

Sumber : data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4. 5 Status Kepemilikan Hunian

sumber : data primer diolah, tahun 2021

Berdasarkan jumlah total 400 responden sebanyak 55,1% sudah membeli hunian dan sebanyak 44.9% responden masih menyewa.

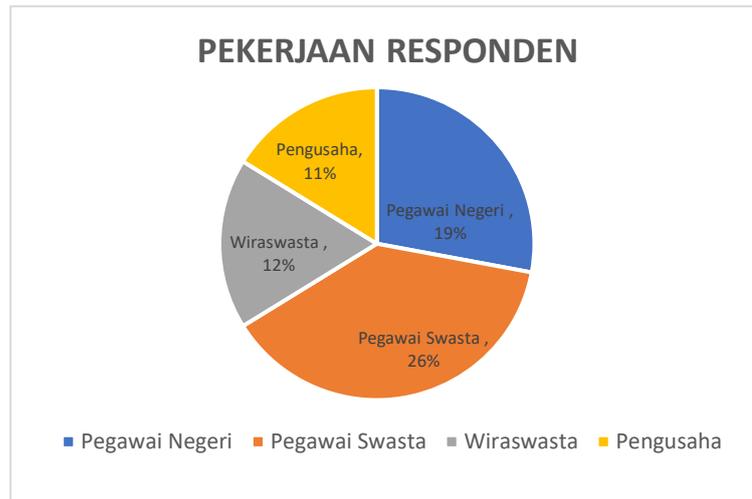
4.1.6 Pekerjaan Responden

Pekerjaan responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dari jumlah 400 responden terdapat 273 (68%) responden yang mencantumkan jenis pekerjaan, jenis pekerjaan responden dalam penelitian ini meliputi pegawai negeri, pegawai swasta, wiraswasta, pengusaha, mahasiswa dan jenis pekerjaan lainnya yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel IV.6 Pekerjaan Responden

No.	Jenis Pekerjaan	Frekuensi	Presentase
1.	Pegawai Negeri	53	19%
2.	Pegawai Swasta	72	26%
3.	Wiraswasta	32	12%
4.	Pengusaha	31	11%
5.	Mahasiswa	58	21%
6.	Lainnya	27	10%

Sumber : data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4.6 Pekerjaan Responden

Sumber : data primer diolah, tahun 2021

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa presentase jumlah pekerjaan responden yang tertinggi adalah pegawai swasta (26%) dan presentase jumlah pekerjaan responden terendah adalah pengusaha (11%).

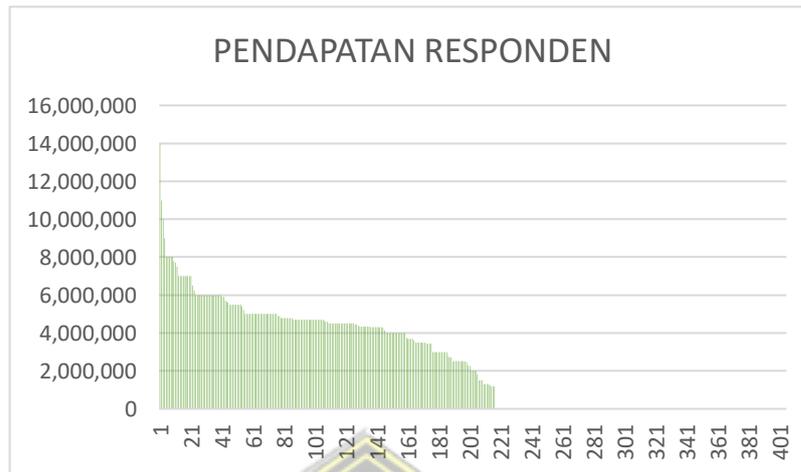
4.1.7 Pendapatan Responden

Responden yang mengisi jumlah pendapatan dalam penelitian ini hanya sebesar 273 responden atau 68% dari ke-400 responden. Pendapatan dalam penelitian ini pendapatan responden dikategorikan menjadi 4 yaitu rendah, sedang, tinggi dan sangat tinggi yang di lihat berdasarkan klasifikasi dari BPS yaitu meliputi :

Tabel IV.7 Pendapatan Responden

No.	Pendapatan/bulan	Frekuensi	Presentase	Kategori
1.	<1.500.000	67	24%	Rendah
2.	>1.500.000 s/d 2.500.000	16	6 %	Sedang
3.	>2.500.000 s/d 3.500.000	25	10%	Tinggi
4.	> 3.500.000	165	60%	Sangat Tinggi
Jumlah		273	100%	

Sumber: data primer diolah, tahun 2021



Gambar 4. 7 Pendapatan Responden

Sumber : data primer diolah, tahun 2021

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa jumlah responden dengan pendapatan rendah adalah sebesar 24%, jumlah responden dengan pendapatan sedang adalah 6%, jumlah responden dengan pendapatan tinggi sebesar 9% dan jumlah responden dengan pendapatan sangat tinggi sebesar 60%.

4.2. Hasil Penelitian

4.2.1. Uji Validitas dan Reabilitas

Sebelum menyebar kuesioner kepada responden, hal yang dilakukan adalah dengan menguji validitas dan reabilitas dari isi kuesioner tersebut, apabila semua data valid dan reliabel maka dapat melakukan tahap selanjutnya yaitu uji asumsi klasik, apabila tidak valid dan reliabel maka pertanyaan harus dihilangkan, uji validitas dan reabilitas dalam penelitian ini dilakukan kepada 30 responden sebelum selanjutnya diujikan kepada 400 responden. Berikut ini dikemukakan cara dan hasil pengujian validitas dan reabilitas:

a). Uji Validitas

Uji validitas adalah uji yang dilakukan untuk melihat nilai variabel menggunakan *Pearson Correlation* yang dilakukan sebelum menyebar kuesioner dengan signifikansi 5% dan 1%. Pertanyaan dianggap valid ketika memperoleh korelasi positif dan signifikansi lebih kecil dari $\alpha = 5\%$ dan 1% atau r hitung lebih besar dari

pada r product moment (Pearson). Berdasarkan tabel r apabila jumlah responden sebanyak 30 responden, maka didapatkan r sebesar 0.361 untuk alpha 0.05 dan 0.463 untuk alpha 0.01. Dalam penghitungan validitas ini menggunakan program SPSS versi 25. Hasil dari perhitungan uji validitas dengan menggunakan metode *Pearson Correlation* dapat diperoleh hasil yang disajikan pada tabel berikut:

Tabel IV.8 Uji Validitas

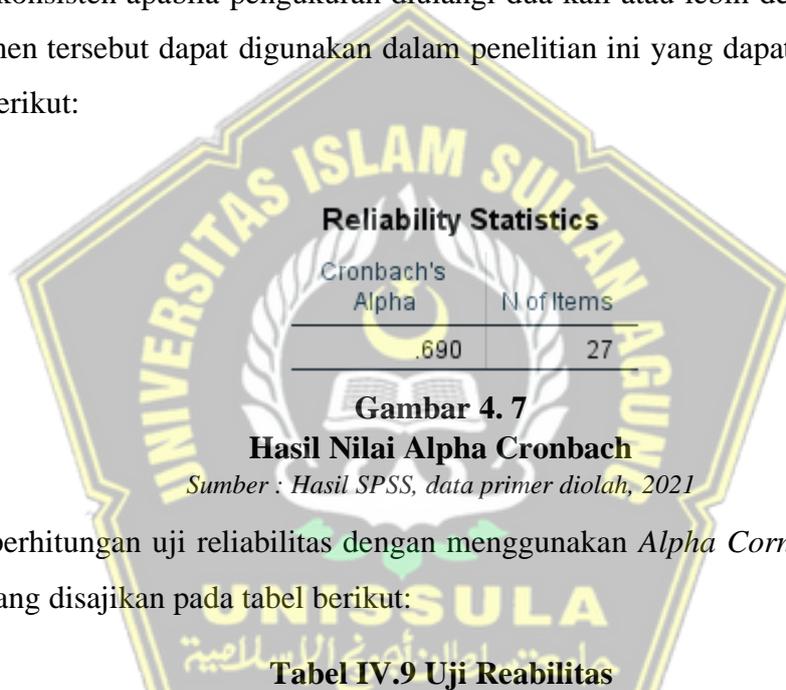
No.	Variabel	Korelasi	Signifikansi	Keterangan
1.	Hukum Lingkungan seperti GSB, GSJ	0.461	0.05	Valid
2.	Sarana dan Prasarana	0.465	0.01	Valid
Faktor Teknis				
3.	Karakteristik site seperti luas tanah, jumlah kamar	0.295	0.05	Tidak Valid
4.	Faktor teknis seperti keadaan tanah dan topografi	0.412	0.05	Valid
5.	Estetika	0.513	0.01	Valid
6.	Kenyamanan	0.487	0.01	Valid
Aksesibilitas				
7.	Dekat dengan kantor polisi dan pemadam kebakaran	0.493	0.01	Valid
8.	Dekat dengan jalan raya	0.475	0.05	Valid
9.	Dekat dengan fasilitas pendidikan	0.396	0.05	Valid
10.	Dekat dengan fasilitas olahraga	0.091	0.05	Tidak Valid
11.	Dekat dengan tempat rekreasi, perbelanjaan dan hiburan	0.214	0.05	Tidak Valid
12.	Dekat dengan pusat kota	0.362	0.05	Valid
13.	Jauh dari pusat kota/ di pinggiran kota	0.428	0.05	Valid
14.	Dekat dengan tempat kerja	0.386	0.05	Valid
15.	Pendapatan	0.355	0.05	Valid
16.	Akses KPR	0.361	0.05	Valid
17.	Status Kepemilikan Tanah	0.375	0.05	Valid
18.	Type Hunian Vertikal	0.477	0.01	Valid
19.	Type Hunian Landed House	0.385	0.05	Valid
Sikap				
20.	Rumah sebagai Tuntutan sosial	0.469	0.01	Valid
21.	Berada pada lingkup perumahan bergengsi	0.579	0.01	Valid
22.	Keberadaan Kelompok Etnis tertentu	0.515	0.01	Valid
23.	Pengalaman	0.447	0.05	Valid
24.	Rumah sebagai kebutuhan wajib	0.475	0.01	Valid
25.	Peran keluarga	0.639	0.01	Valid
26.	Peran lingkungan sekitar seperti teman, rekan kerja	0.451	0.05	Valid
Unsur-Unsur Komunikasi				
27.	Informasi dari developer	1	0.01	Valid

Sumber : Hasil SPSS data primer diolah, 2021

b). Uji Reabilitas

Reliabilitas adalah nilai yang menunjukkan apakah alat pengukur tersebut dapat digunakan untuk menentukan apakah kuesioner tersebut valid atau tidak yang merupakan indikator dari variabel. Suatu kuesioner dapat dikatakan reliabel apabila jawaban seseorang tersebut terhadap pertanyaan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu.

Uji reliabilitas dalam penelitian ini merupakan koefisien *Alpha Cronbrach* (α). Apabila nilai α lebih besar dari 0,690 dapat disimpulkan suatu hasil pengukuran relatif konsisten apabila pengukuran diulangi dua kali atau lebih dengan kata lain instrumen tersebut dapat digunakan dalam penelitian ini yang dapat dilihat dalam tabel berikut:



Hasil perhitungan uji reliabilitas dengan menggunakan *Alpha Cronbrach* didapat hasil yang disajikan pada tabel berikut:

Tabel IV.9 Uji Reabilitas

No.	Variabel	Alpha Cronbach Hitung	Syarat Alpha Cronbach Minimal	Keterangan
1.	Hukum Lingkungan seperti GSB, GSJ	0.694	0.690	Reliabel
2.	Sarana dan Prasarana	0.732	0.690	Reliabel
Faktor Teknis				
3.	Karakteristik site seperti luas tanah, jumlah kamar	0.681	0.690	Tidak Reliabel
4.	Faktor teknis seperti keadaan tanah dan topografi	0.697	0.690	Reliabel
5.	Estetika	0.730	0.690	Reliabel
6.	Kenyamanan	0.714	0.690	Reliabel
Aksesibilitas				
7.	Dekat dengan kantor polisi dan pemadam kebakaran	0.698	0.690	Reliabel

No.	Variabel	Alpha Cronbach Hitung	Syarat Alpha Cronbach Minimal	Keterangan
8.	Dekat dengan jalan raya	0.679	0.690	Reliabel
9.	Dekat dengan fasilitas pendidikan	0.767	0.690	Reliabel
10.	Dekat dengan fasilitas olahraga	0.668	0.690	Tidak Reliabel
11.	Dekat dengan tempat rekreasi, perbelanjaan dan hiburan	0.683	0.690	Tidak Reliabel
12.	Dekat dengan pusat kota	0.703	0.690	Reliabel
13.	Jauh dari pusat kota/ di pinggiran kota	0.728	0.690	Reliabel
14.	Dekat dengan tempat kerja	0.692	0.690	Reliabel
15.	Pendapatan	0.718	0.690	Reliabel
16.	Akses KPR	0.697	0.690	Reliabel
17.	Status Kepemilikan Tanah	0.735	0.690	Reliabel
18.	Type Hunian Vertikal	0.722	0.690	Reliabel
19.	Type Hunian Landed House	0.714	0.690	Reliabel
Sikap				
20.	Rumah sebagai Tuntutan sosial	0,692	0.690	Reliabel
21.	Berada pada lingkup perumahan bergengsi	0,709	0.690	Reliabel
22.	Keberadaan Kelompok Etnis tertentu	0.717	0.690	Reliabel
23.	Pengalaman	0.725	0.690	Reliabel
24.	Rumah sebagai kebutuhan wajib	0.694	0.690	Reliabel
25.	Peran keluarga	0.730	0.690	Reliabel
26.	Peran lingkungan sekitar seperti teman, rekan kerja	0.728	0.690	Reliabel
Unsur-Unsur Komunikasi				
27.	Informasi dari developer	0.743	0.690	Reliabel

Sumber: Hasil SPSS data primer diolah, 2021

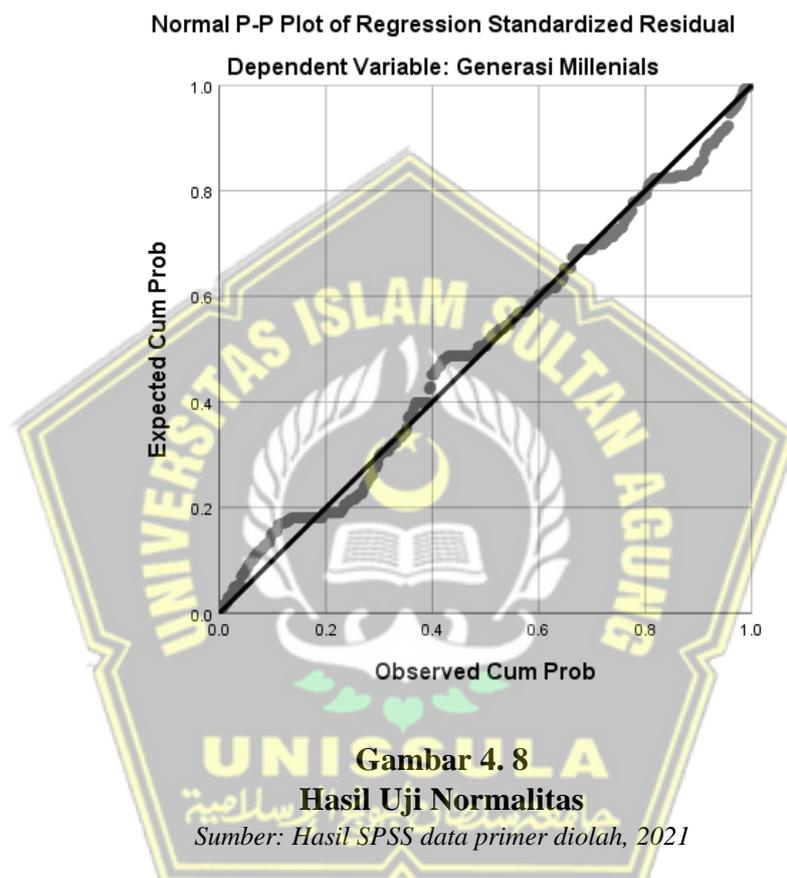
4.2.2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik adalah persyaratan dalam statistik yang wajib dipenuhi sebelum melakukan uji analisis regresi berganda. Pada uji asumsi klasik dibagi jadi 4 asumsi- asumsi yakni uji normalitas, uji auto korelasi, uji multikolinearitas serta uji heterokedasitas. apabila dalam uji statistik (SPSS) dalam penelitian ini telah memenuhi syarat dari ke-empat uji tersebut maka dapat melakukan analisis regresi berganda.

4.2.2.1 Uji Normalitas

Uji normalitas adalah salah satu bagian dari uji asumsi klasik, sebelum peneliti menganalisis data penelitian, data tersebut harus diuji normalitas sebarannya. Uji

normalitas digunakan sebagai menguji apakah dalam penelitian variabel terikat dan variabel bebas berdistribusi normal atau tidak normal. Distribusi normal akan membentuk garis lurus diagonal, jika demikian maka data memenuhi asumsi normalitas. Menurut Imam Ghozali, 2005, model regresi dikatakan berdistribusi normal jika data plotting (titik-titik) yang menggambarkan data sebenarnya mengikuti garis diagonal. Berikut hasil uji normalitas pada penelitian ini:



Berdasarkan hasil dari uji normalitas dengan SPSS dapat dilihat bahwa data tersebut berdistribusi normal karena data plotting (titik-titik) yang menggambarkan data sesungguhnya mengikuti garis diagonal dan data tersebut dapat dikatakan memenuhi asumsi normalitas.

4.2.2.2 Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas berfungsi dalam melihat adanya hubungan antara variabel bebas dan terikat dari asumsi multikolinieritas dalam analisis regresi berganda, untuk melihat ada tidaknya multikolinieritas dapat di lihat dengan angka *tolerance* < 0,100 atau angka VIF <10, 00.

Tabel IV.10 Uji Multikolinieritas

Coefficients ^a								
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF	
1 (Constant)	23.274	1.658		14.037	0.00			
Sarpras	-0.327	0.247	-0.358	2.324	0.02	0.896	1.116	
Hukumlingkungan	0.431	0.348	0.04	2.236	0.22	0.729	1.372	
Estetika	0.599	0.369	0.038	2.622	0.01	0.576	1.735	
Kenyamanan	1.11	0.336	0.082	3.304	0.00	0.712	1.405	
Pendapatan	0.65	0.304	0.3197	4.135	0.03	0.83	1.204	
Kredit/KPR	-1.102	0.312	-0.125	-3.527	0.00	0.589	1.698	
Statuskepemilikan	-0.98	0.467	-0.069	-2.097	0.03	0.632	1.583	
Hunian vertikal	0.091	0.311	0.714	2.292	0.01	0.435	2.296	
Rumah tapak	-0.228	0.326	-0.037	-2.699	0.04	0.604	1.657	
Aksesibilitas_pelayanan	-0.961	0.367	-0.129	2.622	0.01	0.708	1.413	
Aksesibilitas_jalanraya	1.666	0.293	0.231	5.681	0.00	0.502	1.992	
Aksesibilitas_ pendidikan	-0.033	0.245	0.246	-3.135	0.01	0.787	1.271	
Aksesibilitas_ tempatkerja	-0.549	0.502	-0.066	-1.096	0.27	0.463	2.16	
Aksesibilitas_ pusatkota	-0.099	0.397	-0.016	-2.248	0.01	0.407	2.458	
Aksesibilitas_ hinterland	-0.76	0.26	-0.168	-2.926	0.00	0.531	1.883	
Tuntutansosial	-0.397	0.241	-0.074	-1.996	0.01	0.841	1.189	
Permukimanbergensis	-0.528	0.338	-0.1	-1.562	0.12	0.417	2.399	
Lingkungansosial	-0.298	0.235	0.186	-2.027	0.02	0.761	1.314	
Sikap	0.875	0.369	0.127	2.371	0.02	0.594	1.683	
Kebutuhanwajib	0.605	0.294	0.106	2.057	0.04	0.645	1.551	
Perankeluargaa	1.481	0.333	0.174	4.441	0.00	0.482	2.075	
Kelompokreferensi	0.421	0.368	0.066	2.144	0.02	0.514	1.947	
Perandevoloper	0.146	0.276	0.1224	2.527	0.03	0.791	1.264	

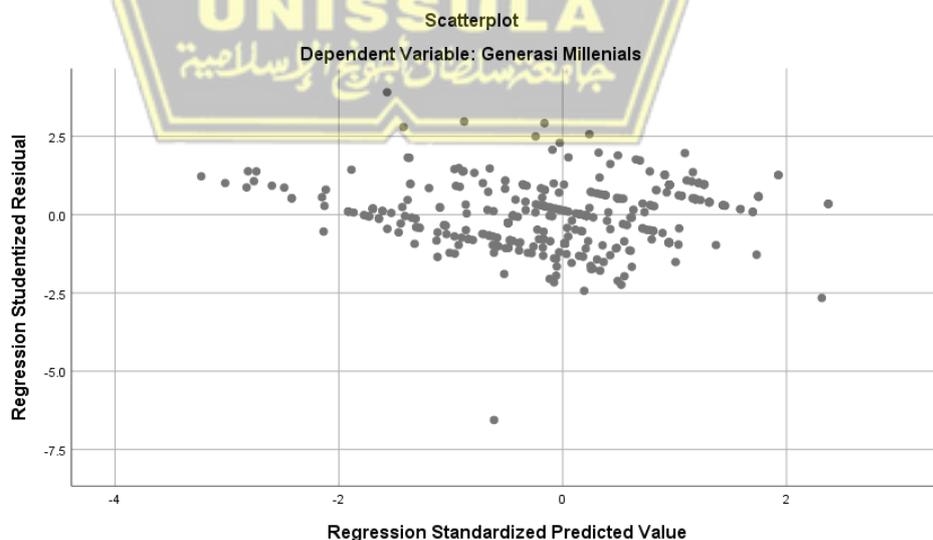
a dependent variable: generasimillennials

Sumber: Hasil SPSS data primer diolah, 2021

Berdasar uji multikolinearitas dengan SPSS dalam penelitian ini jumlah nilai *tolerance* dari semua variable lebih besar dari 0,100 atau ($tolerance > 0,100$), sedangkan nilai VIF dari semua variable pada penelitian ini yaitu < 10 atau lebih kecil dari 10, maka dapat dinyatakan bahwa tidak ada gejala multikolinearitas dalam penelitian ini.

4.2.2.3 Uji Heterokedastitas

Uji Heterokedastitas adalah alat untuk menguji apakah pada regresi linier terdapat perbedaan jenis dari residual dalam seluruh penelitian. Apabila heteroskedastisitas tidak terpenuhi, maka model regresi dapat dinyatakan tidak valid sebagai alat peramalan. (Priyanto, 2009) mengatakan bahwa uji heteroskedastisitas dapat dinyatakan valid apabila jika terdapat pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola-pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit) hal ini menunjukkan telah terjadi heteroskedastisitas dan apabila terdapat pola yang jelas, dan titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas. Penelitian ini menggunakan SPSS untuk melihat grafik plot variabel bebas dan terikat dengan uji ZPRED dan SRESID untuk melihat ada tidaknya heteroskedastisitas.



Gambar 4. 9
Hasil Uji Heterokedasitas

Sumber : Hasil SPSS data primer diolah, 2021

Berdasarkan gambar diatas hasil uji heterokedasitas dengan SPSS dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tidak ada pola yang jelas pada gambar scatterplots tersebut, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Dengan demikian maka dapat di nyatakan bahwa tidak ada gejala heterokedasitas sebagaimana dasar pengambilan keputusan.

4.2.2.4 Uji Auto Korelasi

Percobaan autokorelasi ialah salah satu prosedur analisa yang bertujuan mengukur apakah variabel dependen berkorelasi dengan dirinya. Untuk melihat ada tidaknya autokorelasi dengan melaksanakan pengetesan angka durbin Watson (DW test). Terdapat sebagian dasar pengumpulan ketetapan yaitu: Pertama, bila $4 - d_u < DW < 4 + d_u$, hingga tidak terdapat autokorelasi. Kedua, bila $d_u < DW < d_u$, maka tidak terdapat kesimpulan. Ketiga, $DW > d_l$, maka autokorelasi positif. Keempat, bila $DW > 4 - d_l$, maka autokorelasi negatif. Menurut Imam Ghozali tidak terdapat indikasi autokorelasi, bila angka Durbin Watson terdapat antara $4 - d_u$ sampai dengan $4 + d_u$.

Tabel IV. 11 Auto korelasi

Model Summary^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.601 ^a	.599	.321	3.774	1.944

a. Predictors: (Constant), perandevveloper, Aksesibilitas_pusatkota, lingkungan_sos, Pendapatan, Sarpras, tuntutan_sosial, Status_kepemilikan, Kenyamanan, Kredit, kebutuhan_wajib_, Aksesibilitas_pendidikan, Hukumlingkungan, Aksesibilitas_hinterland, Aksesibilitas_pelayanan, perankeluargaa, Landedhouse, sikap, Aksesibilitas_jalanraya, Estetika, kelompokreferensi, Aksesibilitas_tempatkerja, Vertikal, permukimanbergengsi

b. Dependent Variable: generasimillennials

Sumber : data primer diolah, tahun 2021

Nilai d_u dicari pada distribusi nilai tabel Durbin Watson berdasarkan $k(2)$ dan $N(400)$ dengan signifikansi 5%. Berdasarkan nilai tabel durbin Watson, yang didapat sebagai berikut : $d_u (1.840) < \text{Durbin Watson} (1.944) < 4 - d_u (2.160)$. Berdasarkan hasil diatas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat autokorelasi dalam penelitian ini, karena durbin watson berada diantara $4 - d_u$ sampai $4 + d_u$.

4.2.3. Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda merupakan suatu metode untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel independen terhadap variabel dependen dan mengetahui bagaimana pengaruh dari masing-masing variabel tersebut, variabel bebas (independen) merupakan variabel yang mempengaruhi, sebaliknya variabel terikat (dependen) merupakan variabel yang dipengaruhi. Variabel bebas disini adalah factor sarana dan prasarana, hukum dan lingkungan, estetika, kenyamanan, pendapatan, status kepemilikan tanah, aksesibilitas, kelompok referensi, sikap, keluarga, dan komunikasi, sedangkan variable terikat dalam penelitian ini adalah generasi millenials.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan uji simultan (uji F), uji parsial (uji t) dan uji korelasi parsial. Uji simultan (uji F) yaitu untuk mengetahui secara keseluruhan apakah variabel yang diujikan berpengaruh bagi millennials dalam memilih hunian, Uji parsial (uji t) yaitu untuk mengetahui variabel mana yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian dan mengetahui seberapa besar pengaruh variabel yang diujikan dalam mempengaruhi keputusan millennial untuk memilih hunian. Untuk penjelasan lebih lanjut akan dijelaskan sebagai berikut:

4.2.3.1 Uji Simultan (Uji F)

Uji simultan digunakan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara bersamaan dari variable bebas kepada variable terikat, yakni apakah variabel X1, X2, X3 dengan cara simultan mempengaruhi terhadap variabel Y. F test percobaan ini membuktikan apakah seluruh variabel bebas yang dimasukkan dalam model memiliki pengaruh dengan cara bersama- sama kepada variabel dependen.

Pengambilan keputusan :

1. Apabila signifikansi F lebih kecil dari 5%, maka secara bersama-sama variabel X (factor lingkungan, kriteria pemilihan tempat, fasilitas khusus, biaya, kepemilikan lahan, bentuk hunian, daya tarik, lokasi, status dan usia) **berpengaruh** terhadap variabel Y (Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan).
2. Apabila signifikansi F lebih besar dari 5%, maka secara bersama-sama variabel X (factor lingkungan, kriteria pemilihan tempat, fasilitas khusus,

biaya, kepemilikan lahan, bentuk hunian, daya tarik, lokasi, status dan usia) **tidak berpengaruh** terhadap variabel Y (Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan).

Tabel IV. 12 Uji Simultan (Uji F)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3013.144	23	131.006	9.196	.000 ^b
	Residual	5342.149	378	14.246		
	Total	8355.293	401			

a. Dependent Variable: generasimillennials

b. Predictors: (Constant), perandevlopeper, Aksesbilitas_pusatkota, lingkunganosos, Pendapatan, Sarpras, tuntutan sosial, Statuskepemilikan, Kenyamanan, Kredit, kebutuhanwajib_, Aksesbilitas_pendidikan, Hukumlingkungan, Aksesbilitas_hinterland, Aksesbilitas_pelayanan, perankeluargaa, Landedhouse, sikap, Aksesbilitas_jalanraya, Estetika, kelompokreferensi, Aksesbilitas_tempatkerja, Vertikal, permukimanbergengsi

Sumber : data primer diolah, 2021

Berdasar tabel diatas dapat disimpulkan bahwa signifikansinya sebesar 0,00. Angka signifikansi (sig.) yang diperoleh ini jauh dibawah 5% atau sig F < 5%. Ini berarti variable bebas (X) dalam penelitian ini secara bersama sama atau keseluruhan berpengaruh terhadap faktor yang mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya.

Tabel IV.13 Determinasi (R square)

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.601 ^a	.599	.321	3.774	1.944

a. Dependent Variable: generasimillennials

Sumber : data primer diolah, 2021

Kemudian berdasarkan tabel diatas diketahui nilai koefisien determinasi (R square) sebesar 0.599. angka tersebut menginformasikan bahwa ke 23 variabel yang diangkat dalam penelitian ini hanya mampu menjelaskan factor-faktor yang mempengaruhi keputusan millennial dalam memilih huniah sebesar 59.9%, sedangkan variable lain yang tidak diangkat dalam penelitian ini sebesar 40.1%.

4.2.3.2 Uji Parsial (Uji t)

Uji t atau uji parsial merupakan metode untuk menguji apakah terdapat pengaruh antara variabel parsial dan terikat. Untuk mengetahui nilai signifikansi adalah

apabila nilai signifikan $< 0,05$ maka variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, namun jika nilai signifikan $> 0,05$ maka dapat dikatakan bahwa variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, sedangkan untuk mengetahui berapa persen pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat adalah dengan menentukan berapa nilai SR (Sumbangan Relatif).

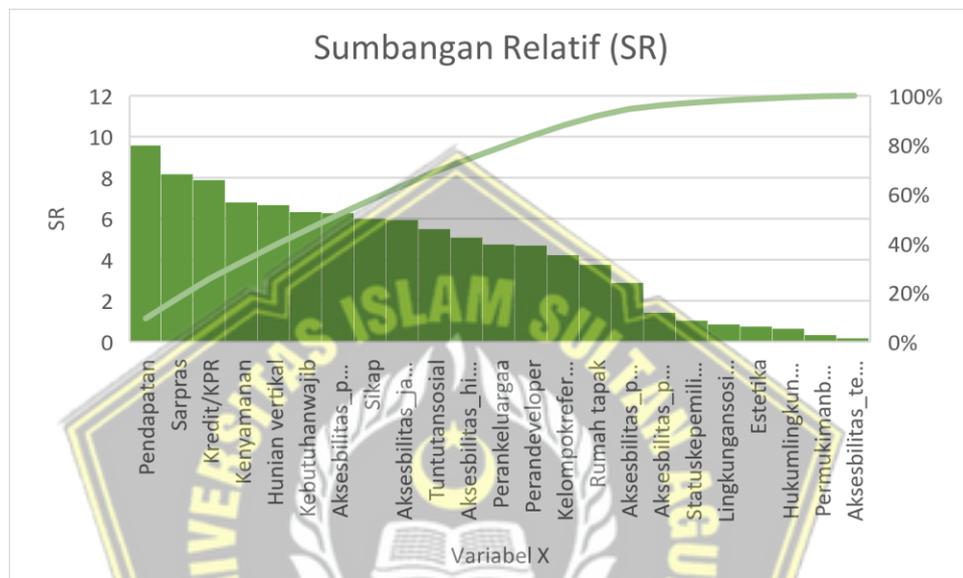
Tabel IV.14 Uji Parsial (Uji t)

No.	Variabel	Sig.	SR	Keterangan
1.	Sarpras	0.02	8.19	Berpengaruh
2.	Hukumlingkungan	0.22	0.66	Tidak berpengaruh
3.	Estetika	0.01	0.76	Berpengaruh
4.	Kenyamanan	0.00	6.82	Berpengaruh
5.	Pendapatan	0.03	9.58	Berpengaruh
6.	Kredit/KPR	0.00	7.91	Berpengaruh
7.	Statuskepemilikan	0.03	1.04	Berpengaruh
8.	Hunian vertikal	0.01	6.68	Berpengaruh
9.	Rumah tapak	0.04	3.77	Berpengaruh
10.	Aksesibilitas_pelayanan	0.01	2.89	Berpengaruh
11.	Aksesibilitas_jalanraya	0.00	5.94	Berpengaruh
12.	Aksesibilitas_pendidikan	0.01	6.28	Berpengaruh
13.	Aksesibilitas_tempatkerja	0.27	0.18	Tidak berpengaruh
14.	Aksesibilitas_pusatkota	0.01	1.43	Berpengaruh
15.	Aksesibilitas_hinterland	0.00	5.10	Berpengaruh
16.	Tuntutansosial	0.01	5.52	Berpengaruh
17.	Permukimanbergengsi	0.12	0.33	Tidak berpengaruh
18.	Lingkungansosial	0.02	0.87	Berpengaruh
19.	Sikap	0.02	6.00	Berpengaruh
20.	Kebutuhanwajib	0.04	6.35	Berpengaruh
21.	Perankeluarga	0.00	4.76	Berpengaruh
22.	Kelompokreferensi	0.02	4.24	Berpengaruh
23.	Perandeveloper	0.03	4.70	Berpengaruh
Jumlah			100	
a dependent variable: generasimillennials				

Sumber: data primer diolah, 2021

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat 20 variabel yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian diantaranya adalah variabel sarana dan prasarana, estetika, kenyamanan, pendapatan, kredit/KPR, Status kepemilikan, hunian vertikal, rumah tapak/landed houses, aksesibilitas dekat

dengan pusat pelayanan, aksesibilitas dekat dengan jalan raya, aksesibilitas dekat dengan pusat pendidikan, aksesibilitas dekat dengan pusat kota, berada di hinterland, hunian sebagai tuntutan sosial, lingkungan sosial, sikap, hunian sebagai kebutuhan wajib, peran keluarga, kelompok referensi dan peran developer. Sedangkan variabel yang tidak mempengaruhi millennial dalam memilih hunian adalah variabel hukum dan lingkungan, aksesibilitas dekat dengan tempat kerja dan hunian sebagai permukiman bergensi.



Gambar 4. 10 Diagram Uji Parsial (Uji t)

Sumber: data primer diolah, 2021

Grafik diatas menunjukkan nilai SR atau Sumbangan Relatif yaitu hasil dari uji parsial (uji t) untuk mengetahui berapa persen pengaruh suatu variabel independen terhadap variabel dependen. Berdasarkan nilai SR dalam penelitian ini menunjukkan bahwa pengaruh variabel terbesar yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah pendapatan yaitu sebesar 9.58% sedangkan pengaruh variabel terkecil adalah aksesibilitas ke tempat kerja yaitu sebesar 0.18%.

4.3. Pembahasan

4.3.1. Faktor yang mempengaruhi keputusan generasi millenials dalam memilih hunian di Kota Surabaya

a. Sarana Prasarana

Sarana merupakan segala sesuatu untuk mencapai sasaran atau tujuan. Sarana prasana berpengaruh terhadap factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Sarana berupa berupa fasilitas pelengkap kegiatan ekonomi,

sosial dan budaya yang berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan ruang terbuka.



Gambar 4. 11 Masjid Sunan Ampel Surabaya

sumber : IDN.times//google

Gambar 4. 12 Sarana Prasarana di Kec. Jambangan Surabaya

sumber : survey primer, 2021



Gambar 4. 13

Grafik Sarana dan Prasarana Terhadap Keputusan Millennial

Sumber: data primer diolah, 2021

Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel sarana dan prasarana sebesar 0.02, hasil tersebut lebih kecil dari 0.05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel sarana dan sarana berpengaruh dalam penelitian ini. Besarnya pengaruh sarana prasarana terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian berdasarkan uji spss adalah sebesar 8.19%. Berdasarkan hasil kuesioner diatas menunjukkan bahwa sebanyak 353 responden memilih setuju, dan 47 responden memilih untuk tidak setuju bahwa sarana prasarana merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam

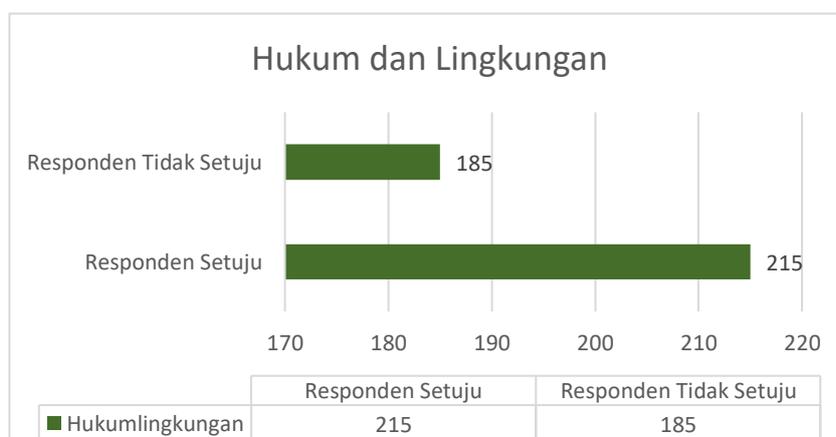
memilih hunian. Hal ini dapat disimpulkan bahwa hunian dengan sarana prasarana yang baik seperti tersedianya jaringan jalan yang mudah dilewati, tersedianya jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan komunikasi yang tersedia dan sarana seperti sarana peribadatan, sarana pendidikan dan sarana perniagaan merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian, karena sarana prasarana adalah sesuatu penunjang fisik lingkungan yang dapat mewujudkan lingkungan yang aman, sehat dan teratur serta dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Kondisi eksisting sarana di Kota Surabaya sejak pemerintahan ibu risma semakin membaik dan merata, mulai dari kondisi drainase, sistem persampahan, kualitas air PDAM dan jalan semua sudah berjalan dengan baik. Sedangkan untuk prasarana, saat ini Kota Surabaya menyediakan co-working space yaitu tempat kerja yang disediakan dan di fasilitasi oleh pemerintah Kota Surabaya secara gratis untuk menunjang produktivitas millennial dalam bekerja dan mengerjakan tugas, co-working space ini beroperasi selama 24 jam, salah satu co-working space di Kota surabaya adalah koridor yang berada di gedung siola.

Menurut salah satu responden, permasalahan yang paling dikeluhkan oleh millennial di Kota Surabaya adalah belum optimalnya peran transportasi umum. Transportasi umum dinilai belum menjangkau seluruh wilayah, tidak ada moda transportasi lanjutan pada wilayah tertentu, dan metode pembayarannya yang rumit yaitu dengan menggunakan sampah plastic sebagai alat pembayarannya, sedangkan tidak semua orang bisa mendapatkan sampah plastik di waktu akan menaiki bus hal tersebut yang sering di keluhkan warga Surabaya.

b. Hukum dan lingkungan

Hukum dan lingkungan, adalah pengaturan bangunan yaitu apakah hukum yang diterapkan memperbolehkan untuk mendirikan bangunan dengan ukuran tertentu dan batas batas yang berlaku.



Gambar 4.14 Grafik Hukum dan Lingkungan Terhadap Keputusan Millennial

Sumber: data primer diolah, 2021

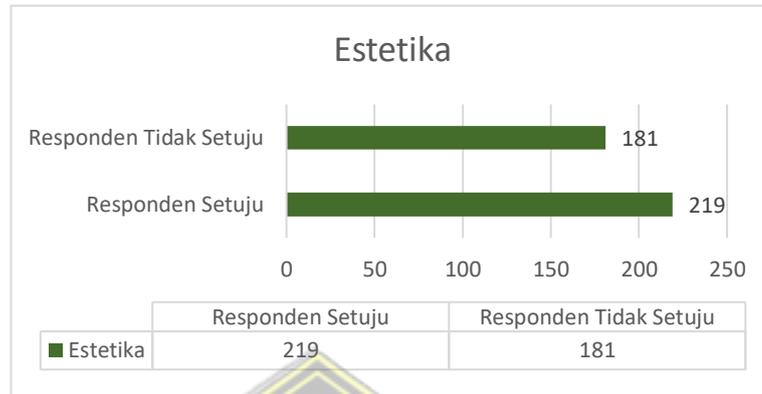
Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel hukum dan lingkungan sebesar 0.22, hasil tersebut lebih besar dari 0.05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel hukum dan lingkungan tidak berpengaruh dalam penelitian ini. Hukum dan lingkungan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Jalan (GSJ), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang merupakan ketentuan-ketentuan umum dalam membatasi bangunan, batas lahan yang digunakan, batas hunian dengan jalan, dan batas luas bangunan terhadap lantai bangunan.

Berdasarkan penelitian ini sejumlah 195 responden setuju, sedangkan 205 responden memilih untuk tidak setuju bahwa variabel hukum dan lingkungan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian, pengaruh variabel hukum dan lingkungan dalam penelitian ini adalah sebesar 0.66%. Apabila memprioritaskan pengaturan bangunan seperti GSB maka akan membutuhkan lahan yang lebih luas, maka biaya yang dikeluarkan akan lebih banyak, sedangkan harga lahan di Kota Surabaya yang saat ini telah mencapai 5.000.000 – 47.000.000 per meternya sehingga untuk memprioritaskan pengaturan bangunan pada saat memilih hunian bukan merupakan faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian.

c. Estetika

Istilah Estetika, berasal dari bahasa Yunani kuno *aisthanesthai* (untuk melihat), mengacu pada serangkaian hubungan yang dinamis dan kompleks dalam persepsi sensorik manusia yang meliputi persepsi indrawi dari hal-hal seperti alam atau seni, perasaan yang disebabkan oleh pengalaman, karakter (atau

desain) dari hal-hal yang dialami itu sendiri, dan ketajaman penilaian subjektif. Estetika yang dalam penelitian ini yaitu bagaimana *view* yang ada dimanfaatkan sebaik mungkin.



Gambar 4.15 Estetika Terhadap Keputusan Millennial

Sumber: data primer diolah, 2021

Berdasarkan penelitian ini, estetika merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya. Hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 219 responden memilih setuju, sedangkan 181 responden memilih untuk tidak setuju bahwa kenyamanan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Perubahan zaman dan gaya hidup telah mempengaruhi millennial dalam menilai estetika, estetika kaitannya adalah dengan desain dan keindahan bangunan hunian, dalam hal ini pengaruh estetika dalam faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian adalah sebesar 0.76%, alasan millennials yang memilih hunian dengan estetika yang baik adalah dengan estetika maka hunian akan terasa lebih nyaman secara visual dan juga estetika berpengaruh dalam kebutuhan gaya hidup millennial. Menurut responden yang sudah memiliki hunian, estetika bahkan tidak selalu membutuhkan biaya yang mahal, namun estetika dapat di wujudkan dengan kreativitas millennial sendiri untuk membuat hunian nya menjadi estetik, karena penilaian estetika tersebut akan berbeda-beda setiap orang.

d. Kenyamanan

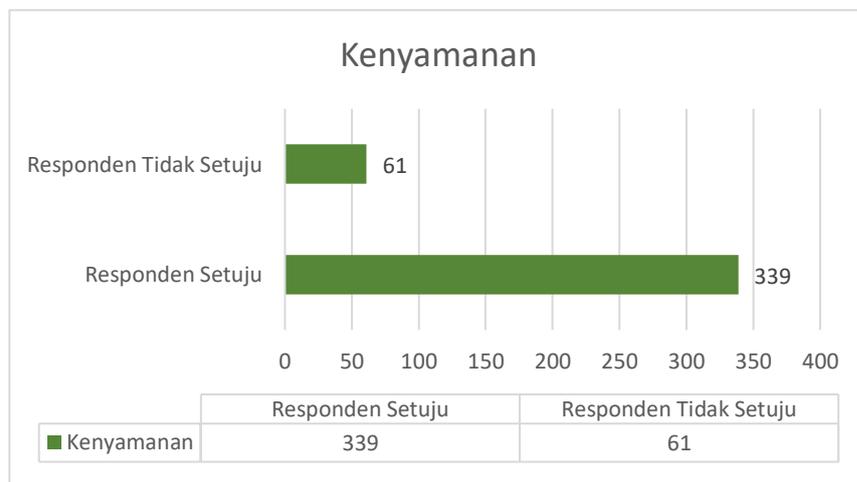
Kenyamanan adalah suatu kondisi yang nyaman, agar dapat di katakan sebagai lingkungan yang nyaman maka harus memiliki kemudahan akses (aksesibilitas), kemudahan berbicara (internal atau eksternal, langsung ataupun tidak langsung), dan kemudahan beraktifitas (infrastruktur serta sarana kawasan tersedia). Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa kenyamanan yakni situasi saat terpenuhinya kebutuhan dasar maka terwujud perasaan nyaman.



Gambar 4.16
Kondisi Kampung Maspati
Surabaya
Sumber: jatimnet.com



Gambar 4.17
Kondisi Kampung Sawahan
Surabaya
Sumber: antaranewsjatim



Gambar 4. 18
Grafik Kenyamanan Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel kenyamanan sebesar 0.00, hasil tersebut lebih kecil dari 0.05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel kenyamanan berpengaruh dalam penelitian ini. Berdasarkan penelitian ini, kenyamanan merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya. Besarnya pengaruh variable kenyamanan terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 6.82% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 339 responden memilih setuju, sedangkan 61 responden memilih untuk tidak setuju bahwa kenyamanan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Responden dalam penelitian ini rata-rata berusia 23-27 tahun sebanyak 39% responden yang mana usia tersebut tergolong sebagai usia produktif, oleh karena itu maka millennial akan sering berpartisipasi dalam kegiatan sukarelawan dalam lingkungannya.

Kegiatan lingkungan yang masih dilakukan oleh millennial di Kota Surabaya adalah sinoman yaitu kegiatan gotong royong yang dilakukan oleh masyarakat saat terdapat hajatan, misalnya kegiatan saat ada pernikahan, namun semenjak adanya pandemi-Covid 19 ini semua kegiatan sudah tidak berjalan lagi, kegiatan lingkungan tersebut adalah suatu hal hal yang dapat membuat lingkungan menjadi nyaman karena kenyamanan dapat berasal dari hubungan manusia sebagai individu dan dalam masyarakat, serta tidak dapat dipisahkan dari lingkungan, karena manusia adalah bagian dari unsur lingkungan itu sendiri, dan yang paling penting adalah penghuninya dan fungsi lingkungannya selain dari materi dari perumahan.

e. Pendapatan

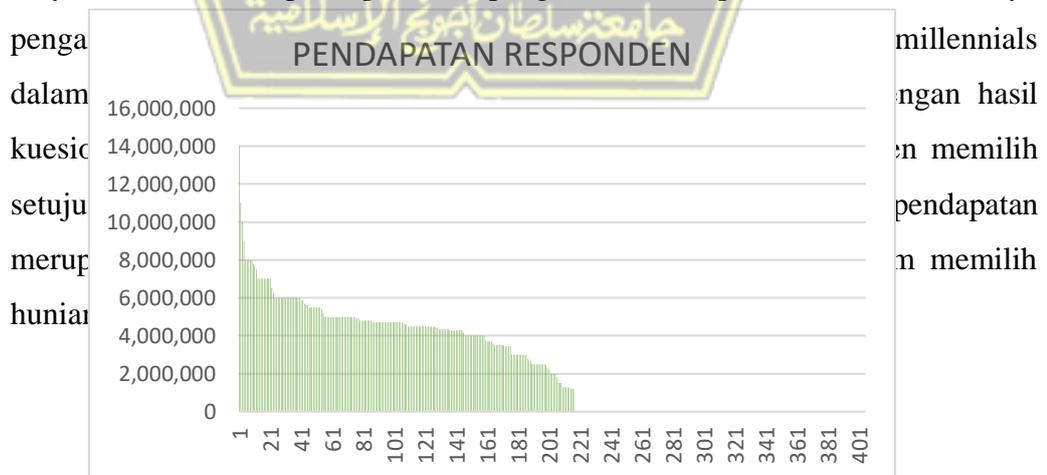
Pendapatan adalah penghasilan yang berasal dari pelaksanaan aktivitas entitas seperti penjualan, imbalan, bunga, dividen, royalti dan sewa. Pendapatan juga bisa disebut sebagai hasil dari kegiatan penjualan barang atau jasa dalam perusahaan dalam periode tertentu. Pendapatan merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian di Kota Surabaya.



Gambar 4.19
Grafik Pendapatan Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel pendapatan adalah sebesar 0.03, hasil tersebut kurang dari 0.05 maka dapat dinyatakan variabel pendapatan berpengaruh dalam penelitian ini. Besarnya



Gambar 4. 20 Pendapatan Responden

Sumber: data primer diolah, tahun 2021

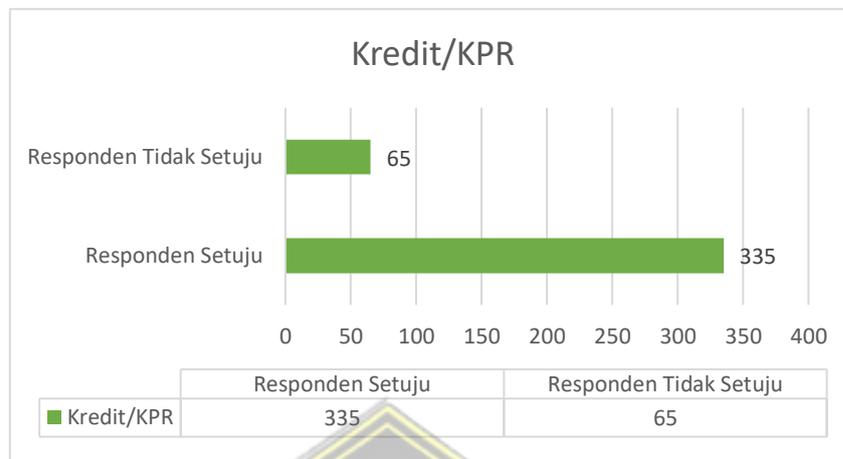
Berdasarkan data tersebut, sebanyak 165 (60%) responden memiliki penghasilan lebih dari 3.500.000 per bulannya yang dikategorikan sebagai kategori tinggi-sangat tinggi, besarnya pendapatan tersebut berkaitan dengan daya beli suatu hunian bagi masyarakat millennial di Surabaya, apabila memiliki pendapatan yang tergolong tinggi maka akan dapat memenuhi semua kriteria hunian yang diinginkan yang meliputi sarana prasarana, estetika, kenyamanan, dan aksesibilitas. Besarnya pendapatan akan berpengaruh juga terhadap millennial yang sudah menikah, karena prioritasnya bukan hanya hunian namun keperluan rumah tangga lainnya juga dipertimbangkan sehingga pendapatan sangat berpengaruh pada keputusan millennial untuk membeli hunian.

Millennial dengan pendapatan yang termasuk dalam kategori rendah yaitu <1.500.000 atau kurang dari Rp 1.500.000 yaitu sebanyak 67 responden dengan presentase sebesar 24%, millennial tersebut membeli hunian dengan cara menyewa, sedangkan apabila millennial memiliki pendapatan dengan kategori tinggi maka millennial dapat membeli hunian sesuai dengan apa yang diinginkan, sedangkan apabila jumlah penghasilan rendah maka millennial akan mempertimbangkan banyak hal dalam membeli hunian. Oleh karena itu pendapatan sangat berpengaruh dalam mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian.

f. Kredit

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia, dan memiliki rumah pribadi merupakan keinginan setiap orang, namun untuk memenuhi keinginan tersebut seringkali kita terkendala dengan harga rumah yang terus naik setiap tahunnya. Berdasarkan hal tersebut, keinginan untuk memiliki rumah pribadi dengan biaya terbatas dapat kita wujudkan, yaitu melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau pinjaman dari

bank untuk membeli rumah. Selain itu juga KPR juga dapat membiayai pembelian properti lain seperti apartemen, ruko dan kantor.



Gambar 4. 21
Grafik KPR Terhadap Keputusan Millenial

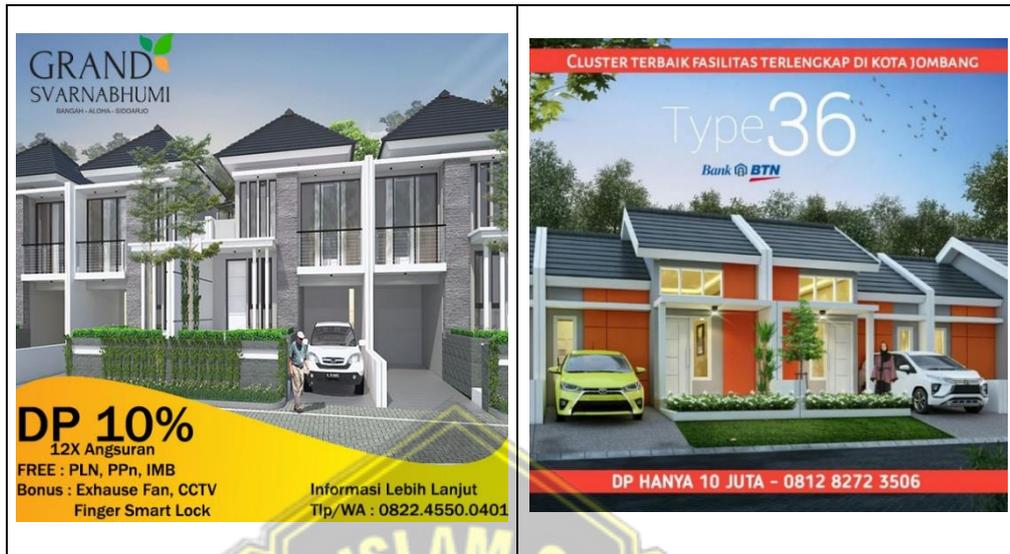
Sumber : data primer diolah, 2021

Dalam penelitian ini, variable kredit dalam artian KPR berpengaruh terhadap factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa factor kredit (KPR) merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel kredit/KPR sebesar 0.00, hasil tersebut lebih kecil dari 0.05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel kredit/KPR berpengaruh dalam penelitian ini.

Besarnya pengaruh variable kredit terhadap factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 7.91% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 335 responden memilih setuju, sedangkan 65 responden memilih untuk tidak setuju bahwa KPR atau kredit merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Usia responden terbanyak dalam penelitian ini adalah rentang usia 23-27 yang merupakan usia awal setelah kuliah dan akan memasuki dunia kerja, dalam usia tersebut seseorang belum mampu untuk membeli rumah secara kontan atau lunas, maka dari itu responden memilih KPR sebagai solusi untuk membeli rumah, sebab melalui KPR kita dapat mengangsur biaya rumah yang kita

inginkan dalam jangka waktu yang ditentukan dan dapat menyesuaikan dengan jumlah pendapatan yang diperoleh.



Gambar 4. 22
Program KPR di Kota Surabaya

Sumber: home.blog

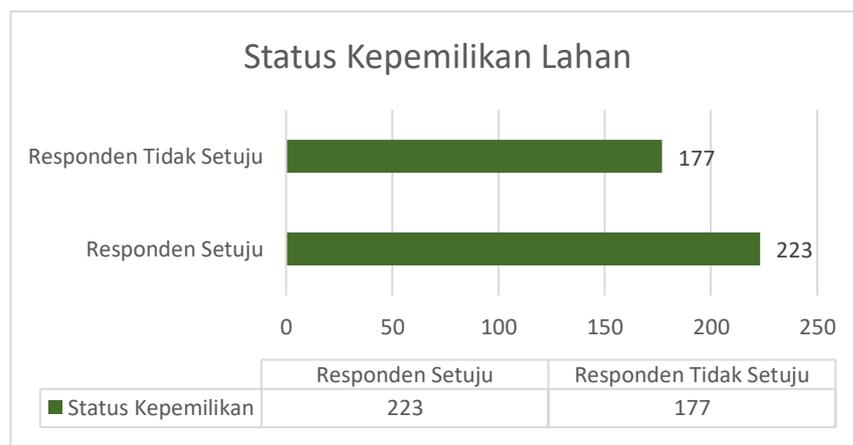
Gambar 4. 23
Program KPR di Kota Surabaya

Sumber: 99.co

Melalui KPR, pihak bank akan mendistribusikan biaya ataupun pinjaman pada konsumen dengan ketentuan tertentu. Bank menawarkan rincian pembiayaan yang berbeda-beda, terkait kebijaksanaan tiap-tiap bank yang pastinya mengacu pada peraturan yang telah diresmikan oleh Bank Indonesia (BI) yang di atur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No 21/ 13/ PBI/ 2019. KPR tidak hanya di kelola oleh perbankan, namun juga perusahaan pembiayaan (*leasing*).

g. Status Kepemilikan Lahan

Kepemilikan tanah adalah salah satu dokumen yang dibutuhkan ketika mengakuisisi sebuah bangunan. Di Indonesia, beberapa sertifikat hak dapat dimiliki oleh individu. Setiap sertifikat memiliki karakteristik dan nilai yang berbeda yang mempengaruhi properti yang dimiliki oleh individu. Di Indonesia, terdapat dua jenis tanah kepemilikan, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).



Gambar 4. 24

Grafik Status Kepemilikan Lahan Terhadap Keputusan Millennial

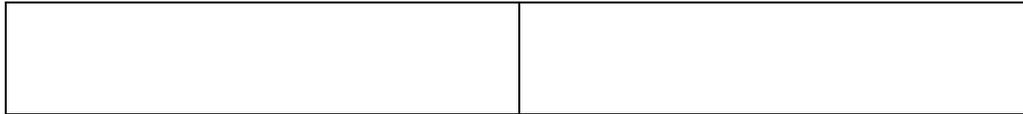
Berdasarkan hasil SPSS dengan Uji t diperoleh hasil dari signifikansi variabel Status Kepemilikan Lahan yaitu sebesar 0.03, hasil tersebut lebih kecil dari 0.05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel status kepemilikan lahan berpengaruh dalam penelitian ini. Hasil kuesioner diatas menunjukkan bahwa sebanyak 223 responden memilih untuk setuju, sedangkan sebanyak 177 responden memilih untuk tidak setuju bahwa status kepemilikan lahan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Besarnya pengaruh status kepemilikan lahan yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 1.04%, status kepemilikan lahan yang kaitannya dengan SHM dan HGB merupakan suatu dokumen yang penting pada saat membeli suatu hunian karena kedua dokumen tersebut merupakan akuisisi atas hunian yang dimiliki millennial, namun tingginya biaya balik nama ketika mengurus SHM dan HGB yang dipengaruhi oleh mahalnya biaya Administrasi, PPN, BPHTB dan PPAT juga merupakan pertimbangan bagi millennial, selain itu untuk balik nama memerlukan proses yang panjang.

h. Hunian Vertikal

Hunian vertikal adalah suatu produk dari *manifestasi* kemajuan teknologi dalam dekade awal industrialisasi dengan konsep hunian yang simpel atau *simplicity* pada masa modernisasi yang mengacu pada guna, bentuk, serta manfaatnya sebagai solusi untuk penduduk kota.





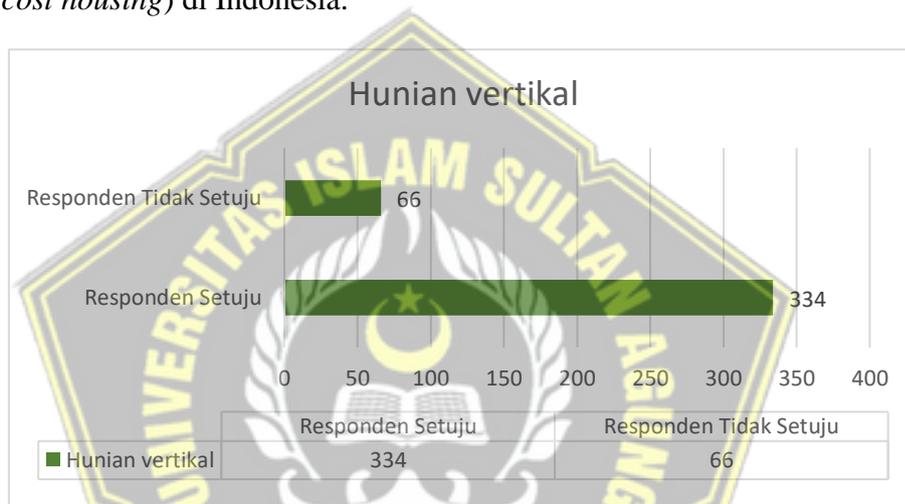
Gambar 4.25
Hunian Vertikal di Kawasan Rungkut

sumber : survey primer, 2021

Gambar 4.26
Hunian Vertikal di Kawasan Dinoyo

sumber : survey primer, 2021

Dalam penelitian ini berdasarkan hasil survey di Kota Surabaya, hunian vertical merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana, merupakan suatu gaya modernism dalam wujud hunian yang termasuk dalam kategori perumahan murah (*low cost housing*) di Indonesia.



Gambar 4.27
Grafik Hunian Vertikal Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Pengaruh variable hunian vertikal terhadap aspek yang pengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 6.68% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 334 responden memilih untuk setuju, sedangkan sebanyak 66 responden memilih untuk tidak setuju bahwa hunian vertical merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Surabaya adalah salah satu kota besar di Indonesia selaku gerbang bidang usaha utama di Indonesia Timur. Hunian vertical juga mulai dilihat para penanam modal yang ingin menanamkan modal di Kota Surabaya. Pada tahun 2017, jumlah apartemen di Kota Surabaya ada 9, 142 unit. Sedangkan jumlah penyedia paling banyak terdapat di Surabaya bagian Barat, sebesar 4, 063 unit, jumlah ini akan terus meningkat. Pada laman bagirumah. com rumah.com data tahun 2019 Secara total

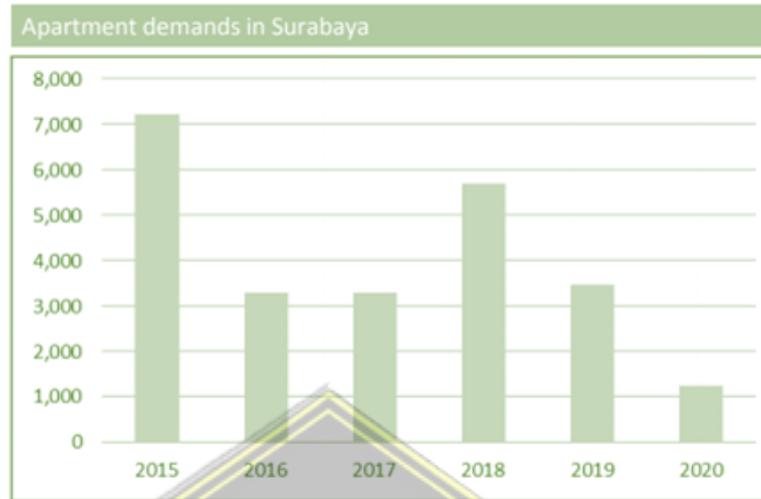
jumlah persediaan apartemen Surabaya saat ini mencapai 36.233 unit atau naik 3,2% dibandingkan periode yang sama tahun lalu.

Masyarakat di Surabaya untuk saat ini lebih cenderung memilih hunian vertical dibandingkan dengan *landed house* karena harga tanah di Surabaya kini sudah mahal, terutama untuk Surabaya Barat dan Surabaya Timur. Hunian vertikal disediakan untuk masyarakat yang berpindah-pindah dalam pekerjaan atau bukan permanen, biasanya millennial yang memiliki pekerjaan tidak menetap di suatu kota akan mempertimbangkan untuk tinggal di apartemen. Surabaya bagian Timur banyak Universitas, dimana para orang tua yang anak-anaknya kuliah disana lebih memilih untuk membeli apartment dibanding harus menyewa kos, selain itu apartemen juga dapat digunakan untuk investasi dan di sewakan. Selain investasi lokasi apartemen di Surabaya juga memiliki lokasi strategis sehingga memudahkan dalam aksesibilitas, hal tersebut sesuai dengan kepribadian millennial yang menyukai kemudahan.

Salah satu responden berpendapat bahwa alasan untuk tinggal di suatu apartemen adalah agar tidak lelah dalam perjalanan, menurut pengalaman mereka dalam melakukan mobilitas dapat menempuh waktu sekitar 31 menit hingga 60 menit, bahkan sampai lebih dari 1 jam untuk ke tempat kerja dikarenakan factor seperti macet dan lainnya. Terlebih saat ini transportasi publik belum memadai, sehingga harus menempuh perjalanan dengan ketidaknyamanan. Hal ini mengakibatkan generasi milenial di Kota Surabaya lebih memilih untuk tinggal di apartemen pusat kota karena generasi millennial lebih memilih sesuatu yang berhubungan dengan kemudahan. Selain itu fasilitas yang ditawarkan di suatu apartemen lebih lengkap. Terlebih saat ini jumlah apartemen di Kota Surabaya telah meningkat yang didirikan di pusat bisnis ataupun pusat kota, sehingga menjadi kemudahan bagi mereka para milenial dalam beraktivitas.

Berdasarkan data dari Colliers Property Riset Indonesia pada tahun 2020 tiga proyek, dengan total 1.361 unit, telah selesai selama bulan juli-desember. Secara total, 1.961 unit baru telah ditambahkan tahun ini, dan total persediaan yang ada telah mencapai 45.903 unit(+4.5% HOH). Berikut merupakan grafik permintaan

apartemen di Surabaya berdasarkan data dari colliers international. (Colliers & Average, 2021)



Gambar 4. 28
Grafik permintaan apartemen di Surabaya

Sumber: colliers international

Berdasarkan grafik diatas permintaan akan apartemen di Surabaya pada tahun 2020 turun drastis di banding tahun tahun sebelumnya karena pandemic COVID19, tidak ada proyek baru yang diperkenalkan pada semester ini, dengan pengembang masih berjuang untuk menyelesaikan proyek yang sedang dibangun, meskipun beberapa tindakan COVID19 telah dilonggarkan. Seperti yang di prediksi semester lalu, target penyelesaian banyak proyek tidak dapat dicapai, menciptakan beberapa terbawa di tahun-tahun mendatang.

Dikutip dari (Colliers & Average, 2021) range harga apartemen di Kota Surabaya bervariasi setiap tahunnya, tergantung kelasnya, pada apartemen *grade upper* harganya mencapai Rp 24.000.000 sampai dengan Rp 35.000.000 per meternya, sedangkan untuk *grade middle* harganya mencapai Rp 16.000.000 sampai Rp 17.000.000 per meternya. Sedangkan yang paling banyak dibeli adalah *grade mid low* yang harganya mencapai Rp 9.000.000 sampai Rp 11.000.000 per meternya. Kebanyakan profil pembeli merupakan investor.

Sedangkan para *end-user* kebanyakan membeli pada *Grade middle low* dan *middle*. Pada tahun 2019 harga jual apartemen di Kota Surabaya kini berada di kisaran Rp21,3 juta per meter persegi atau naik sebesar 2,1% jika

dibandingkan semester lalu. Pertumbuhan harga jual memang sudah tidak drastis sejak 2014 lalu. berikut merupakan harga permintaan rata-rata (Rp/m²) di berbagai wilayah Kota Surabaya:

Tabel IV.15 Harga permintaan rata-rata di Kota Surabaya

Average asking prices (IDR/sq m) in different regions					
	H2 2019	H1 2020	H2 2020	HOH	YOY
Surabaya Timur	17,255,783	17,261,570	17,322,493	0.35%	0.39%
Surabaya Pusat	30,875,409	31,313,886	31,595,359	0.90%	2.33%
Surabaya Barat	22,247,641	22,318,611	22,349,790	0.14%	0.46%
Surabaya Selatan	20,116,207	20,147,818	20,147,818	0.00%	0.16%

Sumber: *colliers international*

Berdasarkan tabel diatas Surabaya pusat menempati harga paling tinggi per meternya, sedangkan Surabaya timur memiliki range harga paling rendah per meternya. Selain Apartemen, rumah susun juga merupakan salah satu bentuk hunian vertical di Indonesia, Secara rinci jumlah pemohon rumah susun di Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel IV.16 Jumlah Pemohon Rumah Susun di Kota Surabaya

Uraian	2016	2017	2018	2019
Jumlah Pemohon Rusun	801	1.287	1.588	N/A

Sumber: *Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, 2019*

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa permintaan rumah susun di Kota surabaya selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya, permintaan rumah susun di Kota Surabaya pada tahun 2016 mencapai 801 unit yang tersebar di 15 lokasi dan pada tahun 2017 permintaan rumah susun di Kota Surabaya mencapai 1.287 unit yang tersedia dalam 85 blok rusunawa di 17 lokasi, sedangkan pada tahun 2018 permintaan rumah susun di Kota Surabaya telah mencapai 1.588 unit dalam 93 blok rusunawa yang berada dalam 17 lokasi.

i. Rumah Tapak

Rumah tapak atau *landed house* adalah rumah yang bangunannya menapak langsung dengan tanah. Rumah tapak dapat berupa rumah tunggal atau rumah gandeng/deret. Ciri utama rumah tapak selain bangunannya menapak langsung

dengan tanah, hak kepemilikannya juga bersifat tunggal, bukan *strata title* seperti di rumah susun. (Wiranegara et al., 2018)

Gambar 4. 29
Grafik Rumah Tapak Terhadap Keputusan Millenial

Sumber : data primer diolah, 2021

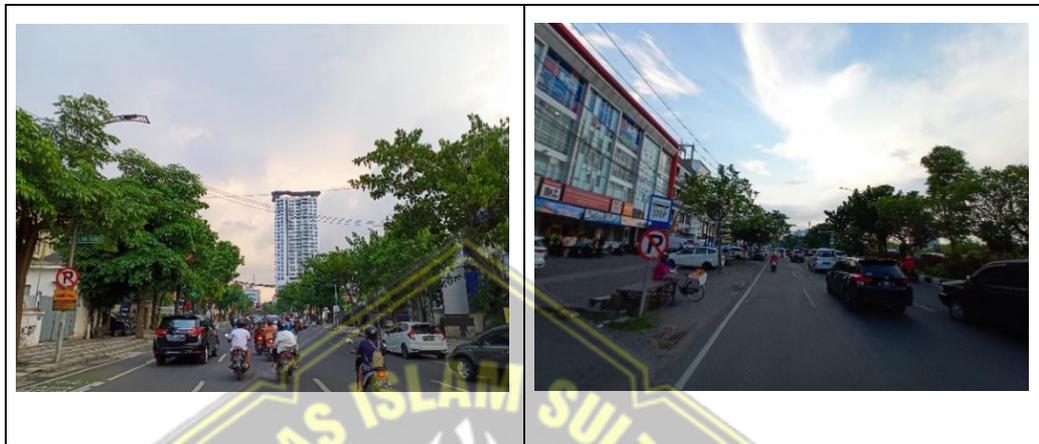
Rumah Tapak merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable rumah tapak terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 3.77% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 288 responden memilih untuk setuju, sedangkan 112 responden memilih untuk tidak setuju bahwa rumah tapak merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Rumah tapak merupakan jenis hunian yang banyak di jumpai, rumah tapak merupakan rumah tunggal yang menapak langsung dengan tanah, millennial memilih rumah tapak karena apabila tinggal di rumah tapak lebih akan lebih mudah dalam bersosialisasi dengan tetangga, dapat direnovasi sesuai keinginan, selain itu rumah tapak juga lebih mudah untuk diperjualbelikan daripada rumah vertikal.

j. Aksesibilitas

Accessibility/aksesibilitas adalah suatu hal yang mudah untuk dicapai. Aksesibilitas bukan hanya sekedar kesediaan segala sesuatu, tetapi juga kemudahan untuk mencapai sesuatu. Aksesibilitas merupakan suatu ukuran potensial atau kemudahan orang untuk mencapai tujuan dalam suatu perjalanan. Aksesibilitas dapat mempengaruhi pola perjalanan dalam kegiatan sehari-hari

yang dapat mempengaruhi jaringan transportasi dan sistem transportasi secara keseluruhan. Dalam penelitian ini, terdapat beberapa variable aksesibilitas seperti dekat dengan fasilitas pelayanan, dekat dengan jalan raya, dekat dengan fasilitas pendidikan, tinggal di daerah hinterland, dekat dengan pusat kota, dan dekat dengan tempat bekerja.



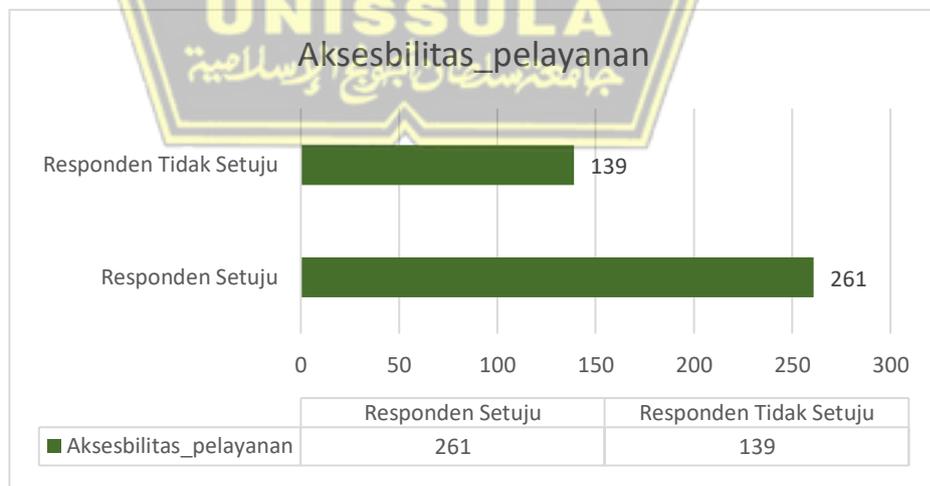
Gambar 4. 30
Jl. Sulawesi

sumber : survey primer, 2021

Gambar 4. 31

Jl. Ir H Soekarno Surabaya

sumber : survey primer, 2021



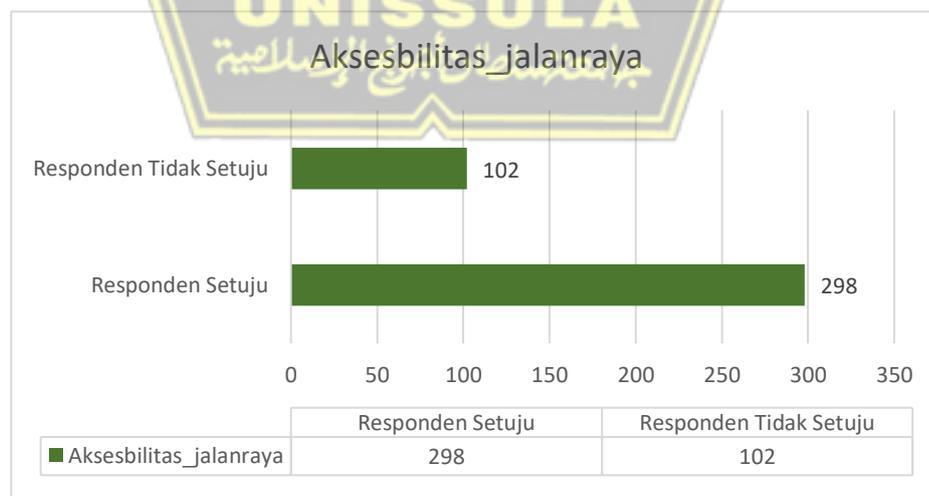
Gambar 4. 32

Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Fasilitas Pelayanan Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Dekat dengan fasilitas pelayanan seperti kantor polisi dan pemadam kebakaran merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable dekat dengan fasilitas pelayanan terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 2.89% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 261 responden memilih untuk setuju, sedangkan 139 responden memilih untuk tidak setuju bahwa dekat dengan fasilitas pelayanan seperti kantor polisi dan pemadam kebakaran merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Dekat dengan fasilitas pelayanan akan memudahkan dalam mengakses kepentingan di saat mendesak, misalnya apabila dekat dekan pemadam kebakaran maka akan meminimalisir kobaran api pada saat kebakaran, tidak hanya dekat dengan pemadam kebakaran namun juga sama halnya seperti dekat dengan fasilitas pelayanan kesehatan dan kator polisi.

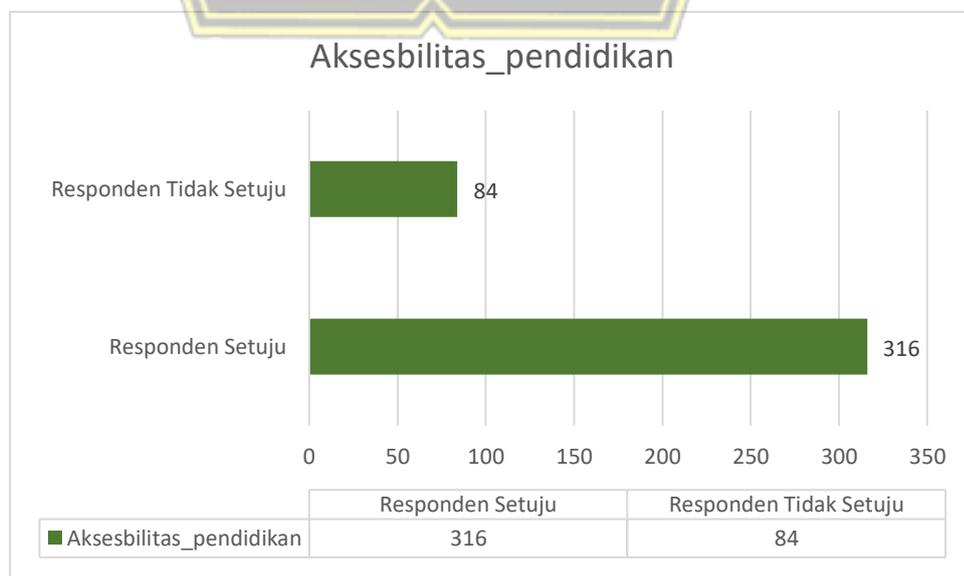


Gambar 4. 33
Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Jalan Raya
Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Dekat dengan jalan raya merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable dekat dengan jalan raya terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 5.94%. Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 298 responden memilih untuk setuju, sedangkan 102 responden memilih untuk tidak setuju bahwa dekat dengan jalan raya merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian. Dekan jalan raya dinilai lebih menguntungkan karena dapat mengakses transportasi umum dengan mudah, merupakan lokasi yang strategis untuk membuka lapangan usaha, dan mudah untuk ditemukan.

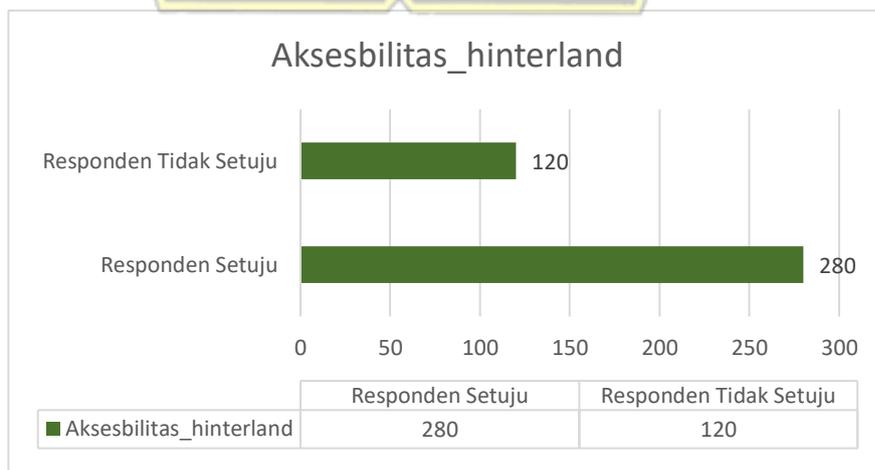
Jalan raya terpadat di Kota Surabaya diantaranya adalah Jl. Ahmad Yani, Jl. Basuki Rahmat, Jl. Raya Dharmo, dan Jalan Lingkar Dalam Timur Surabaya atau dikenal dengan sebutan (Surabaya Middle East Ring Road / MERR), jalan tersebut merupakan akses menuju pusat kota, sehingga apabila berada di dekat jalan raya maka akan memudahkan dalam aksesibilitas menuju pusat kota.



Gambar 4. 34
Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Fasilitas Pendidikan Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Dekat dengan fasilitas pendidikan merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable dekat dengan fasilitas pendidikan terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 6.28% yang diperkuat berdasarkan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 316 responden memilih untuk setuju, sedangkan 84 responden memilih untuk tidak setuju bahwa dekat dengan fasilitas pendidikan seperti SD, SMP, SMA merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian. Dekat dengan fasilitas pendidikan kaitannya dengan kebijakan zonasi yang saat ini mulai diterapkan oleh pemerintah, oleh karena itu hal ini menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi hunian dengan lokasi sekolah yang diinginkan, selain itu dekat dengan fasilitas pendidikan juga akan memudahkan dalam akomodasi menuju sekolah.

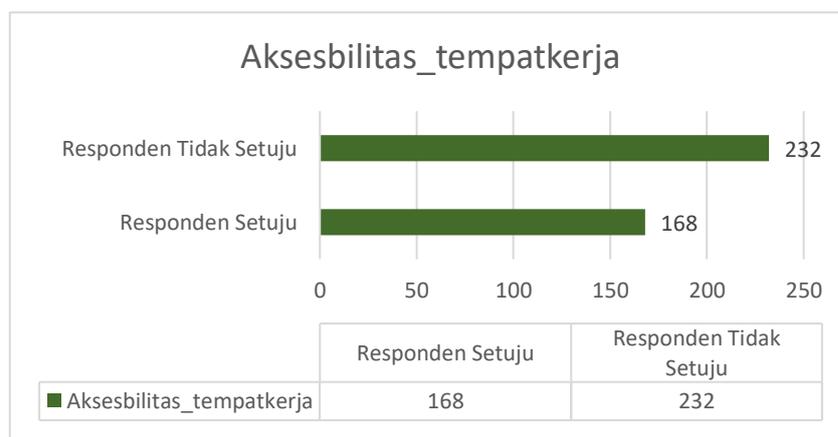


Gambar 4. 35
Grafik Aksesibilitas Berada di Kawasan Hinterland
Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Tinggal di daerah *hinterland* merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable *hinterland* terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 5.1%, berdasarkan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 280 responden memilih untuk setuju, sedangkan 53 responden memilih untuk tidak setuju bahwa berada di daerah *hinterland* merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

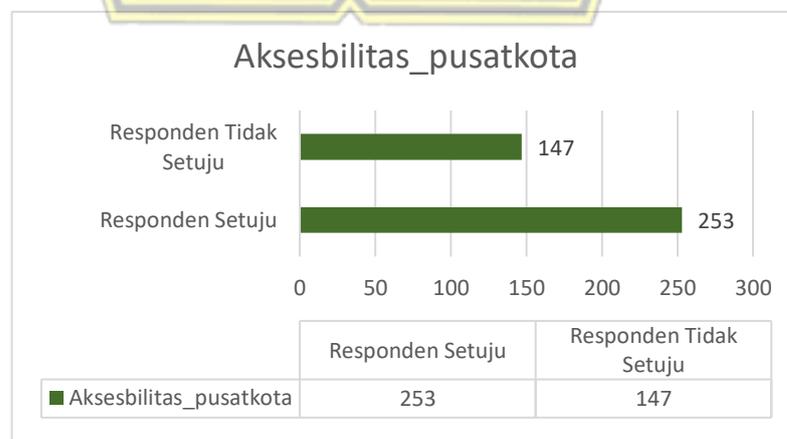
Pemilihan lokasi hunian pada umumnya akan berada di dekat lokasi aktivitasnya, namun dengan berkembangnya penggunaan lahan (*land use*) di perkotaan mengakibatkan bergesernya prinsip tersebut, yaitu saat ini lebih menitik beratkan pada segi harga lahan yang kaitannya dengan pendapatan, karena biaya lahan di pusat kota cenderung sangat tinggi. Berada di kawasan *hinterland* saat ini adalah alternatif pilihan millennial agar mendapatkan hunian dengan harga yang lebih murah, namun tinggal di daerah *hinterland* akan memakan waktu yang lama untuk menuju pusat kota maupun tempat kerja, daerah *hinterland* di Surabaya meliputi Sidoarjo, Gersik, dan Mojokerto. Waktu tempuh dari Surabaya kota ke Sidoarjo adalah 45 menit, waktu tempuh dari Surabaya kota ke Gersik adalah 1 jam, sedangkan dari Surabaya kota ke Mojokerto adalah 1 jam lebih 45 menit. Dalam penelitian ini jumlah responden yang memilih berada di kawasan *hinterland* adalah sebesar 280 responden, yang lebih banyak dari yang memilih tidak berada di kawasan *hinterland*, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa berada di daerah *hinterland* merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.



Gambar 4. 36
Grafik Aksesibilitas Dekat Dengan Tempat Kerja
Terhadap Keputusan Millennial

Aksesibilitas dekat dengan tempat kerja bukan merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Hal ini disebabkan oleh lokasi bekerja responden berbeda dengan lokasi hunian millennial, lokasi bekerja millennial tidak hanya berlokasi pada pusat kota saja namun tersebar di seluruh wilayah Kota Surabaya, tidak menutup kemungkinan apabila hunian millennial berada dekat dengan tempat bekerja seperti misalnya apabila responden memiliki ruko maupun kedai yang berada jadi satu dengan hunian.

Dapat disimpulkan baik jarak jauh maupun dekat dengan lokasi tempat bekerja akan tetap ditempuh oleh responden karena hal tersebut merupakan kewajiban responden untuk mencari nafkah, sehingga aksesibilitas menuju tempat kerja bukan merupakan faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian. Pengaruh variable dekat dengan tempat bekerja terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 0.18% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 168 responden memilih untuk setuju, sedangkan 232 responden memilih untuk tidak setuju bahwa dekat dengan tempat kerja merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.



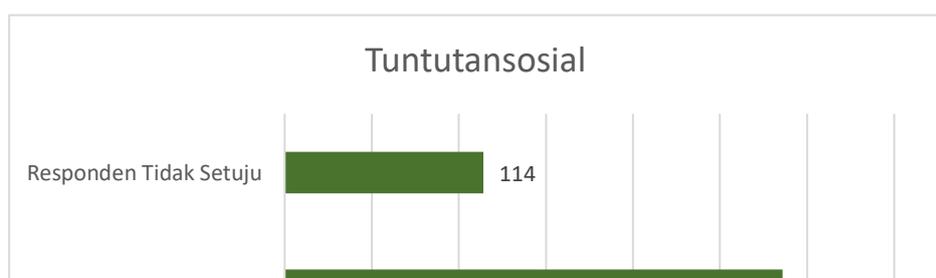
Gambar 4. 37
Grafik Dekat Dengan Pusat Kota
Terhadap Keputusan Millennial

Aksesibilitas dekat dengan pusat kota merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Dekat dengan pusat kota merupakan lokasi hunian yang strategis, dengan berada di pusat kota maka akan memiliki kemudahan dalam aksesibilitas menuju fasilitas kota seperti dekat dengan pusat pelayanan, dekat dengan area perbelanjaan, dapat menjangkau transportasi umum dengan mudah, memiliki potensi bisnis yang besar hal ini merupakan salah satu pertimbangan yang dipilih responden apabila ingin memiliki usaha atau bisnis karena lokasi di pusat kota merupakan lokasi yang strategis, selain itu berada di pusat kota akan berpengaruh dalam kemudahan pada saat membeli barang melalui jasa ekspedisi seperti Go-jek dan J&T, karena apabila berada di pusat kota maka ongkos kirim akan lebih murah dibandingkan berada jauh dari pusat kota.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas dekat dengan pusat kota merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable dekat dengan pusat kota terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 1.43% yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 253 responden memilih untuk setuju, sedangkan 147 responden memilih untuk tidak setuju bahwa dekat dengan pusat kota merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

k. Tuntutan social

Kebutuhan akan hunian dapat di bedakan pada manfaatnya pada saat membeli dan menggunakan produk tersebut. Kebutuhan tersebut dapat dibedakan dalam kebutuhan utilitarian, yaitu kebutuhan yang dapat mempengaruhi konsumen karena manfaat fungsional yang dirasakan dan karakteristik objektif dari produk tersebut. dan kebutuhan yang bersifat ekspresif atau *hedonic* yang dapat bersifat psikologis seperti rasa puas, gengsi, emosi dan perasaan yang subyektif lainnya yang muncul untuk memenuhi tuntutan sosial.



Gambar 4. 38 Grafik Hunian Sebagai Tuntutan Sosial Sosial Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

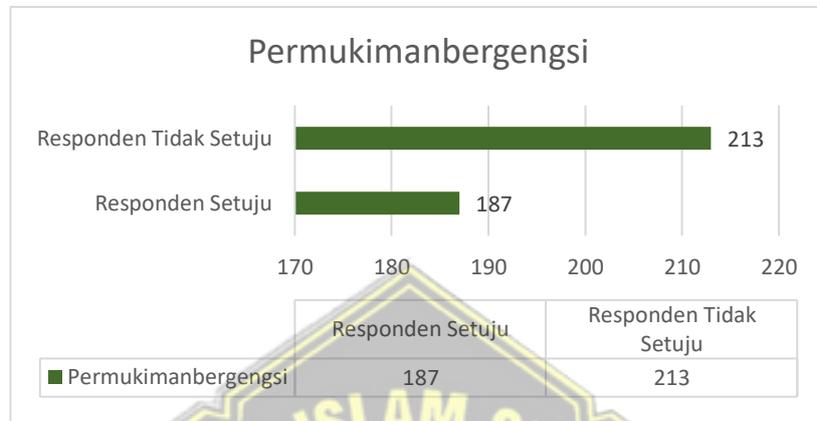
Tuntutan sosial berpengaruh terhadap factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable tuntutan sosial terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 5.52%, yang diperkuat dengan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 286 responden memilih untuk setuju, sedangkan 114 responden memilih untuk tidak setuju bahwa tuntutan sosial merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Hal ini menunjukkan bahwa memiliki hunian dalam masyarakat dinilai sebagai kebutuhan yang bersifat ekspresif atau *hedonic*, yaitu kebutuhan yang bersifat psikologis seperti rasa puas, gengsi, emosi dan perasaan subyektif lainnya, yang dimaksud dengan hunia sebagai tuntutan sosial dalam penelitian ini adalah apabila seseorang tidak memiliki suatu hunian maka akan muncul penilaian penilaian tertentu di lingkungannya, misalnya seperti sudah bekerja namun masih bersama orang tua, hal tersebut memicu dorongan untuk membeli hunian di masyarakat, namun apabila seseorang berhasil membeli hunian, maka akan muncul rara puas bagi seseorang tersebut, sehingga dapat dikatan bahwa memiliki hunian bagi seorang millennial sebagai suatu tuntutan sosial yang disebabkan oleh kebutuhan yang bersifat ekspresif seperti rasa puas dan gengsi.

I. Permukiman Bergengsi

Memilih hunian bergengsi merupakan salah satu sikap konsumen yang dapat mempengaruhi keputusan konsumen. Konsep sikap ini erat kaitannya dengan

konsep kepercayaan dan perilaku. Sikap adalah ungkapan perasaan konsumen terhadap suatu obyek apakah disukai atau tidak, dan sikap juga bisa menggambarkan kepercayaan konsumen terhadap berbagai atribut dan manfaat dari obyek tersebut.



Gambar 4. 39
Grafik Aksesibilitas Berada di Kawasan Hinterland Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Perumahan bergengsi bukan merupakan faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian, dalam penelitian ini yang dimaksud dengan permukiman bergengsi adalah perilaku responden yang menyukai konsep perumahan bergengsi yang bersifat *hedonic*, hal ini dapat dipengaruhi oleh kepribadian responden, perumahan bergengsi memiliki fasilitas yang lengkap, berada di lokasi yang strategis, serta estetika yang sangat tinggi, hal ini tentunya akan memakan biaya yang mahal. Besarnya akibat variable permukiman bergengsi terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 0.33%, yang diperkuat dengan hasil kuesioner dibawah yang menunjukkan bahwa sebanyak 187 responden memilih untuk setuju, sedangkan 213 responden memilih untuk tidak bahwa permukiman bergengsi pada saat membeli hunian merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

m. Lingkungan Sosial (keberadaan kelompok etnis tertentu)

Lingkungan sosial adalah suatu area yang di dalamnya terdapat interaksi ataupun ikatan antar pribadi serta golongan. Pengelompokan sosial selaku suatu golongan

yang terdiri dari beragam manusia yang membuat suatu lingkungan sosial. Pengelompokan sosial didasarkan pada ikatan kekerabatan, seperti misalnya semacam hubungan keluarga, marga, suku bangsa, serta lain sebagainya.

Lingkungan sosial merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable lingkungan sosial terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian, namun hanya sebesar 0.87% saja, yang diperkuat dengan hasil kuesioner dibawah yang menunjukkan bahwa sebanyak 222 responden memilih untuk setuju, sedangkan 178 responden memilih untuk tidak setuju bahwa keberadaan kelompok etnis tertentu di dalam lingkungan sosial merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.



Gambar 4. 40
Grafik Lingkungan Sosial Terhadap Keputusan Millenial

Sumber : data primer diolah, 2021



Gambar 4. 41
Kawasan Religi Sunan Ampel
Surabaya

Sumber : *tribunnews.com*

Gambar 4. 42
Kawasan Pecinan Kya Kya
Surabaya

Sumber : *idntimes.com*

Menurut *tribunnews.com* salah satu contoh lingkungan sosial di Kota Surabaya adalah keberadaan kampung arab dan religi Sunan Ampel, terdapat banyak etnis Timur Tengah berbaur dengan etnis Tionghoa, Madura, dan Jawa. Kampung arab dan dan religi Sunan Ampel terletak di Surabaya bagian utara, tepatnya yaitu pada Jalan Petukangan Nomor I, Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya. Wilayah tersebut terkenal dengan sebutan Kampung Arab. Akulturasi budaya yang sangat kuat terlihat antara komunitas terbesar Timur Tengah dan komunitas lokal Madura, Jawa, dan Tionghoa. Budaya-budaya mudah berbaur di kawasan Ampel dengan bahasa keseharian di Kampung Arab.

Selain kampung arab terdapat juga kampung pecinan kya kya di Surabaya, kawasan pecinan Kya-Kya di Jalan Kembang Jepun ini sangat kental dengan budaya tionghoa. Dulu sekitar tahun 30-an hingga 60-an, kawasan ini sangat ramai sebagai pasar malam karena ada deretan kios yang menjual masakan Tionghoa. Meski kini sudah berubah menjadi sentra bisnis. Kota Surabaya merupakan kota besar dengan komunitas tionghoa terbanyak setelah Kota Jakarta berdasarkan kutipan dari *kompas.com*, Komunitas tionghoa dengan pendapatan tinggi di Kota Surabaya kebanyakan berdomisili di komplek perumahan mewah seperti Pakuwon City dan Citraland, dan biasanya masyarakat komunitas tionghoa berada di satu lingkup lingkungan perdagangan namun juga merangkap dengan rumah atau biasa disebut dengan (ruko) misalnya di kawasan pecinan kya kya dan kawasan pecinan tambak bayan.

Menurut sejarahnya, diketahui bahwa pada tahun 1988 pada saat masa penjajahan Kota Surabaya terbentuk dari kampung-kampung. Pada saat masa kolonial tersebut belanda membagi masyarakat dalam kluster kampung-kampung berdasarkan etnis yang disebabkan oleh adanya peraturan *wijkenstensel*.



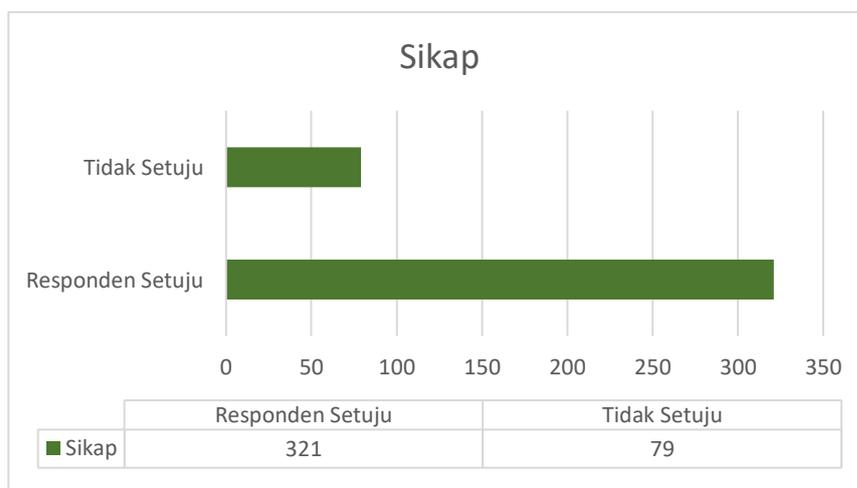
Gambar 4. 43
Kluster etnis di Kota Surabaya

Sumber: Bapekko Surabaya

Dikutip dari renjanatatuju.wordpress, gambar diatas menunjukkan bahwa di Kota Surabaya terdapat pengelompokan komunitas masyarakat berdasarkan etnisnya, yang terdiri dari kampung pecinan, kampung arab, kampung bumiputera (orang jawa-melayu), dan kampung eropa, selain itu di Kota Surabaya juga terdapat kampung buku dan kampung ramah anak, dengan adanya klusterisasi tersebut menandakan bahwa lingkungan sosial merupakan salah satu preferensi millennial dalam memilih hunian.

n. Sikap

Sikap setiap orang berbeda-beda terhadap menilai suatu hal tertentu. Sikap menunjukkan perasaan, penilaian dan tindakan kepada suatu obyek. Perbedaan ini terjadi akibat adanya pengalaman, perimbangan dan pemahaman yang dialami seseorang, oleh karena itu sikap tersebut dibedakan menjadi sifat positif dan negatif yang berupa respon seseorang unruk menanggapi, menilai, dan bertindak terhadap objek sosial yang meliputi *symbol*, kata-kata, slogan, orang, lembaga, ide, dan lain sebagainya dengan hasil yang positif atau negatif.



Gambar 4. 44
Grafik Sikap Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan sikap yakni pengalaman langsung oleh pengguna dalam berusaha serta menilai produk ataupun pelayanan bisa mempengaruhi tindakan pelanggan kepada produk tersebut, misalnya seperti pengalaman millennial yang sempat membeli ataupun menyewa hunian bisa merasakan serta menilai tentang bagaimana hunian yang ideal. Pengalaman ialah salah satu factor yang pengaruhi millennials dalam memilah hunian. Besarnya akibat variable pengalaman kepada aspek yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian merupakan sebesar 6%, yang diperkuat dengan hasil kuesioner dibawah yang menunjukkan bahwa sebanyak 321 responden memilih untuk setuju, sedangkan 79 responden memilih untuk tidak bahwa pengalaman pada saat membeli hunian merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Tabel IV. 17 Status Kepemilikan Hunian

No.	Status Kepemilikan Hunian	Frekuensi	%
1.	Beli	221	55.1 %
2.	Sewa	179	44.9 %
Jumlah		400	100%

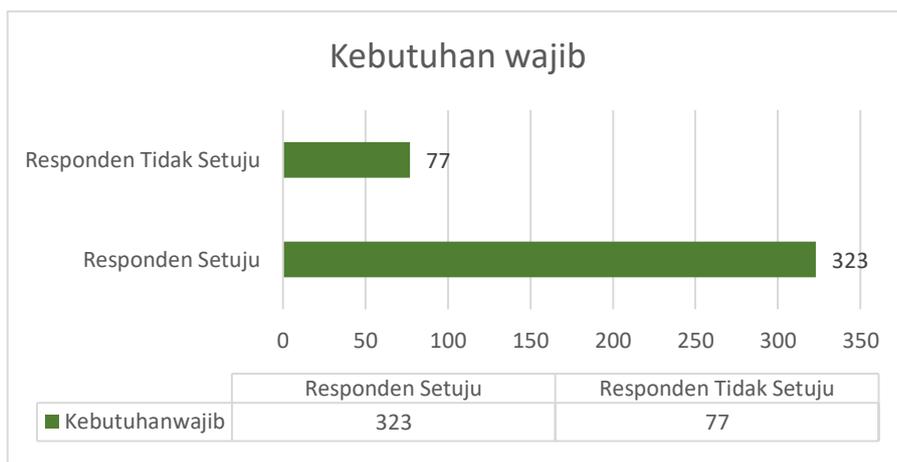
Sumber: data primer diolah, tahun 2021

Berdasarkan tabel diatas jumlah millennial yang sudah membeli hunian adalah sebesar 221 responden atau 55,1% dari ke 400 responden, sedangkan dalam penelitian ini terdapat 321 responden yang setuju bahwa pengalam merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian, yang manah hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat 100 responden yang masih

menyewa hunian juga setuju bahwa pengalaman saat memilih hunian yang dilakukan pada sebelum membeli hunian juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian, hunian sewa yang dimaksud adalah misalnya menyewa kontrakan atau rusunawa maka preferensi-preferensi mereka pada saat menyewa hunian akan dipertimbangkan saat akan memilih hunian nantinya.

o. Rumah Sebagai Kebutuhan Wajib

Rumah yang hakikatnya adalah sebagai kebutuhan wajib karena merupakan suatu kebutuhan mendasar bagi manusia setelah kebutuhan primer pangan serta sandangan pada penelitian ini rumah sebagai kebutuhan wajib merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable rumah sebagai kebutuhan wajib terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 6.35%. Rumah saat ini dianggap sebagai kebutuhan mendasar yang untuk mendapatkannya memerlukan biaya yang tidak sedikit, karena harganya yang selalu naik dari tahun ke tahun, namun bagaimapun juga semua orang akan tetap membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan membina keluarga.



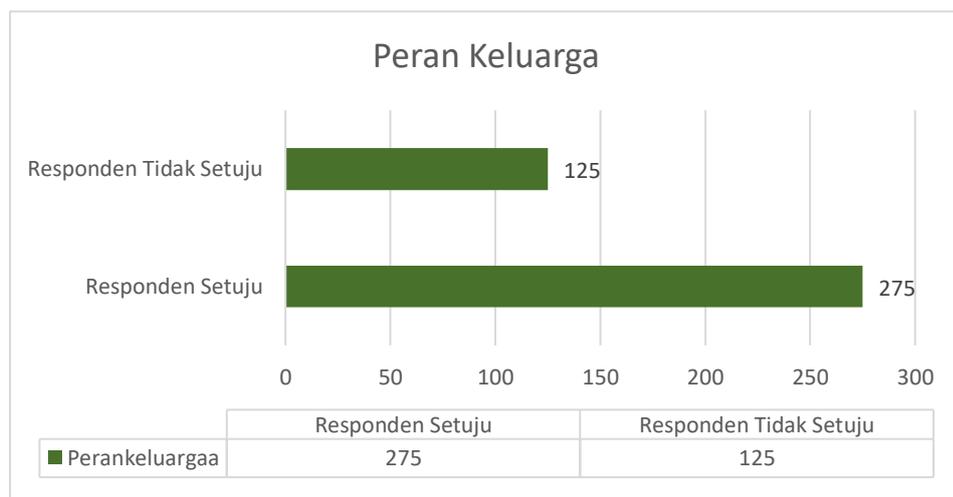
Gambar 4. 45
Grafik Hunian Sebagai Kebutuhan Wajib Terhadap
Keputusan Millennial

Sumber: data primer diolah, 2021

Berdasarkan hasil kuesioner diatas menunjukkan bahwa sebanyak 323 responden memilih untuk setuju, sedangkan 77 responden memilih untuk tidak setuju bahwa hunian merupakan kebutuhan wajib yang harus dipenuhi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian. Seperti yang kita ketahui millennial memiliki banyak kebutuhan dan keinginan yang harus dipenuhi, bukan hanya hunian, namun bukan berarti hunian bukan merupakan kebutuhan wajib yang harus dipenuhi millennial, millennial memiliki prioritas tersendiri untuk memilih kebutuhan mana yang akan dipenuhi terlebih dahulu, seperti misalnya membahagiakan orang tua, membeli mobil, dan investasi sehingga millennial tidak memprioritaskan hunian sebagai kebutuhan wajib atau belum memprioritaskan hunian sebagai kebutuhan wajib, sehingga millennial yang tidak menganggap hunian sebagai kebutuhan wajib, bisa jadi mereka lebih memilih untuk tinggal di rumah orang tua, menyewa kontrakan atau menyewa apartemen.

p. Peran Keluarga

Keluarga merupakan lingkungan di mana sebagian orang yang sedang mempunyai hubungan darah. Keluarga selaku kelompok social terdiri dari beberapa orang, mempunyai ikatan antar individu, ada ikatan, kewajiban, tanggung jawab diantara individu itu. Keluarga merupakan unit terkecil dari masyarakat yang terdiri dari kepala keluarga serta sebagian orang yang terkumpul serta bermukim di sesuatu tempat yang sama yang memiliki keterkaitan satu sama lain.



Gambar 4. 46
Grafik Peran Keluarga Terhadap Keputusan Millennial

Sumber : data primer diolah, 2021

Besarnya pengaruh variable peran keluarga terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 4.76%. Berdasarkan hasil kuesioner diatas menunjukkan bahwa sebanyak 275 responden memilih untuk setuju, sedangkan 125 responden memilih untuk tidak setuju bahwa peran keluarga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Tabel IV. 18 Status Responden

No.	Usia	Frekuensi	%
1.	Sudah menikah	221	54,8 %
2.	Belum menikah	182	45,2 %
Jumlah		400	100%

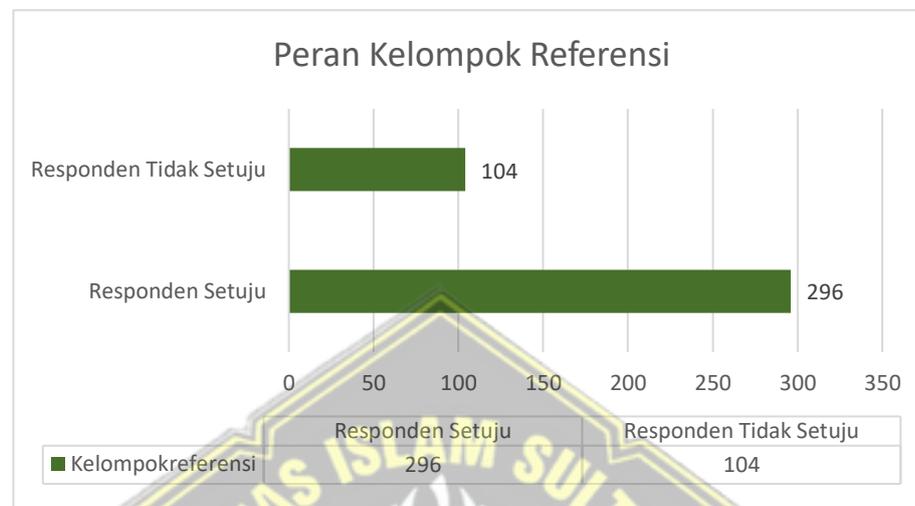
sumber: data primer diolah, tahun 2021

Berdasarkan tabel diatas status responden, jumlah responden yang sudah menikah adalah 221 orang, dan yang belum menikah sejumlah 182 orang, tidak menutup kemungkinan bahwa 182 millennial yang belum menikah namun sudah memiliki hunian dikarenakan tempat bekerjanya yang jauh dengan orang tua, misalnya apabila orang tuanya berada di Kalimantan sedangkan tempat bekerjanya di Kota Surabaya, maka millennial akan membeli hunian pada daerah dimana ia bekerja. Jumlah responden yang memilih peran keluarga sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian adalah sebesar 275 responden, maka terdapat 54 tersebut sudah memiliki hunian dikarenakan sudah memiliki hunian dari warisan keluarga atau peninggalan dari orang tuanya, sehingga millennial tersebut menempati rumah orang tuanya, atau terdapat keputusan bersama dalam keluarga agar anaknya tetap satu atap dengan orang tuanya meskipun sudah menikah.

q. Kelompok Referensi

Kelompok referensi merupakan suatu individu atau kelompok yang dinilai sebagai referensi terhadap seseorang ketika berperilaku atau kelompok yang

memiliki pengaruh secara langsung maupun tak langsung dalam perilaku seseorang sebagai pembanding atau referensi pada saat membentuk respons afektif, kognitif serta perilaku yang akan memberikan nilai atau standar yang akan berpengaruh pada perilaku seseorang.



Gambar 4. 47
Grafik Peran Kelompok Referensi Terhadap Keputusan Millennial

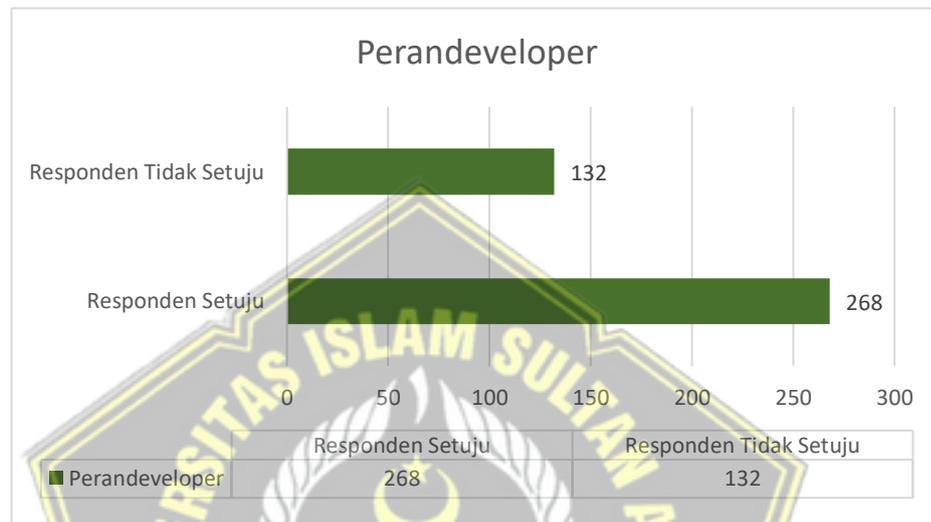
Sumber : data primer diolah, 2021

Kelompok referensi merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable kelompok referensi terhadap factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 4.24% yang diperkuat berdasarkan hasil kuesioner diatas yang menunjukkan bahwa sebanyak 296 responden memilih untuk setuju, sedangkan 104 responden memilih untuk tidak setuju bahwa kelompok referensi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Kelompok referensi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kelompok primer seperti keluarga, tetangga dan rekan, yang berinteraksi dengan seseorang secara terus menerus dan dapat mempengaruhi keputusan millennial dalam membeli hunian, misalnya rekan kerja yang menyarankan untuk membeli hunian di daerah Surabaya Timur karena harganya lebih murah sehingga menimbulkan suatu perbandingan atau beberapa alternatif pilihan dalam memilih hunian. Atau berasal dari rekomendasi saudara yang sudah berpengalaman dalam membeli hunian.

r. Peran Komunikasi dari Developer

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan developer adalah bagaimana cara komunikasi dari developer dapat mempengaruhi milenial dalam memilih hunian merupakan salah satu factor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian. Besarnya pengaruh variable developer terhadap faktor yang mempengaruhi millennials dalam memilih hunian adalah sebesar 4.7%.



Gambar 4. 48
Grafik Peran Developer Terhadap Keputusan Millennial

Sumber: data primer diolah, 2021

Berdasarkan hasil kuesioner diatas menunjukkan bahwa sebanyak 268 responden memilih untuk setuju, sedangkan 132 responden memilih untuk tidak setuju bahwa peran komunikasi dari developer merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian.

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan developer adalah bagaimana cara komunikasi dari developer dapat mempengaruhi milenial dalam memilih hunian, misalnya seperti cara developer mengkomunikasikan dan memasarkan melalui media masa maupun dengan mengadakan pameran yang menawarkan produknya dengan beberapa kemudahan seperti *cashback*, KPR ringan, potongan cicilan dan promo lainnya sehingga dapat mempengaruhi keputusan millennial dalam memilih hunian, di Kota Surabaya terdapat banyak sekali expo property yang diselenggarakan oleh developer untuk memasarkan perumahan dan apartemen, diantaranya adalah *Integra Property Exhibition*, *Surabaya Property Fair*, *Expo*

Property, Real Estate Expo dan *Surabaya Property & Interior Expo*, pameran tersebut biasanya diselenggarakan di *City Hall* atau Mall di Surabaya.

4.3.2. .Faktor yang dominan dalam mempengaruhi pertimbangan generasi milenial dalam memilih hunian hunian di Kota Surabaya.

Untuk mengetahui seberapa persen besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat adalah dengan menentukan berapa nilai SR (Sumbangan Relatif), SR merupakan suatu ukuran yang menunjukkan besarnya sumbangan suatu variabel bebas terhadap jumlah kuadrat regresi, jumlah SR dari semua variabel adalah 100% atau sama dengan 1. Variabel bebas (X) yang paling dominan pengaruhnya terhadap variable terikat (Y) adalah variable yang memiliki jumlah SR yang paling besar. Untuk melihat nilai SR yang paling besar dalam penelitian ini dapat dilihat melalui tabel berikut:

Tabel IV. 19 Koefisien Regresi (Beta)

No	Variabel	Sig.	SR	Keterangan
1.	Sarpras	0.02	8.19	Berpengaruh
2.	Hukumlingkungan	0.22	0.66	Tidak berpengaruh
3.	Estetika	0.01	0.76	Berpengaruh
4.	Kenyamanan	0.00	6.82	Berpengaruh
5.	Pendapatan	0.03	9.58	Berpengaruh
6.	Kredit/KPR	0.00	7.91	Berpengaruh
7.	Statuskepemilikan	0.03	1.04	Berpengaruh
8.	Hunian vertikal	0.01	6.68	Berpengaruh
9.	Rumah tapak	0.04	3.77	Berpengaruh
10	Aksesibilitas_pelayanan	0.01	2.89	Berpengaruh
11	Aksesibilitas_jalanraya	0.00	5.94	Berpengaruh
12	Aksesibilitas_pendidikan	0.01	6.28	Berpengaruh
13	Aksesibilitas_tempatkerja	0.27	0.18	Tidak berpengaruh
14	Aksesibilitas_pusatkota	0.01	1.43	Berpengaruh
15	Aksesibilitas_hinterland	0.00	5.10	Berpengaruh
16	Tuntutansosial	0.01	5.52	Berpengaruh
17	Permukimanbergengsi	0.12	0.33	Tidak berpengaruh

No	Variabel	Sig.	SR	Keterangan
18	Lingkungansosial	0.02	0.87	Berpengaruh
19	Sikap	0.02	6.00	Berpengaruh
20	Kebutuhanwajib	0.04	6.35	Berpengaruh
21	Perankeluargaa	0.00	4.76	Berpengaruh
22	Kelompokreferensi	0.02	4.24	Berpengaruh
23	Perandevloper	0.03	4.70	Berpengaruh
Jumlah			100	

a dependent variable: generasimillennials

Sumber: data primer diolah, 2021



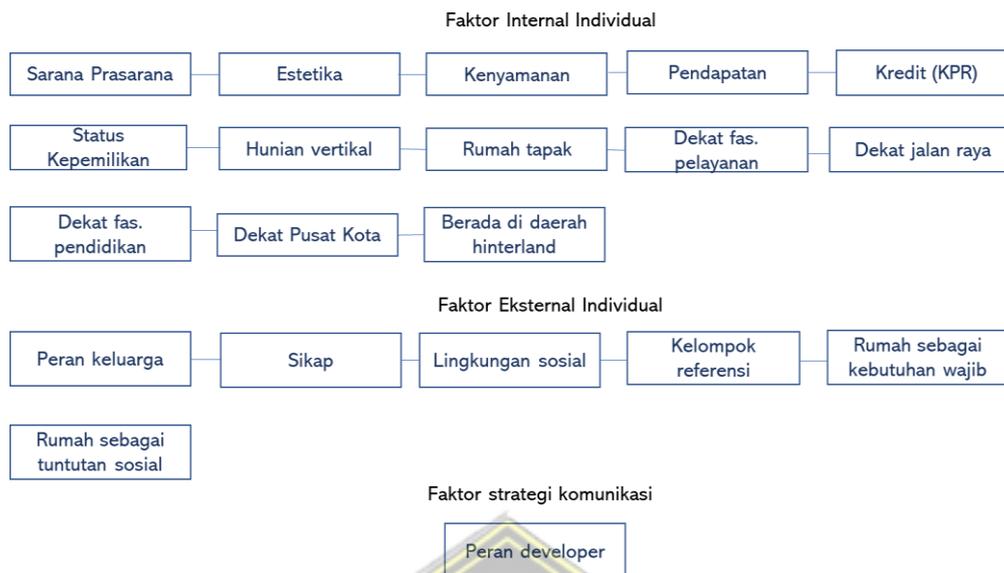
Gambar 4.49
Diagram Uji Parsial (Uji t)

Sumber : data primer diolah, 2021

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa pendapatan adalah variable yang memiliki SR (Sumbangan Relatif) yang paling besar yaitu 9.58%, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan merupakan faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi keputusan millennial dalam memilih hunian, tingkat pendapatan tersebut berkaitan dengan daya beli suatu hunian bagi masyarakat millennial di Surabaya, apabila millennial memiliki pendapatan dengan jumlah besar maka akan mempengaruhi preferensi hunian millennial, karena apabila jumlah pendapatan tinggi maka millennial dapat membeli hunian sesuai dengan apa

yang diinginkan, sedangkan apabila jumlah penghasilan rendah maka millennial akan mempertimbangkan banyak hal dalam membeli hunian.





Gambar 4. 50 Diagram Hasil Kesimpulan Penelitian

Sumber: data primer diolah, 2021



BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Secara simultan atau secara bersama-sama sejumlah 23 faktor berpengaruh terhadap keputusan millennial dalam memilih hunian, secara parsial secara parsial faktor- factor yang mempengaruhi keputusan generasi millenials dalam memilih hunian di Kota Surabaya adalah sejumlah 20 variabel yang dibagi menjadi 3 macam faktor yaitu:
 - a) Faktor Internal yang meliputi: sarana dan prasarana, estetika, kenyamanan, pendapatan, KPR (kredit), status kepemilikan lahan, hunian vertikal, rumah tapak, dekat dengan fasilitas pelayanan, dekat dengan Jl. Raya, dekat dengan fasilitas pendidikan, dekat dengan pusat kota, dan dekat dengan daerah hinterland.

- b) Faktor Eksternal yang meliputi: peran keluarga, sikap, lingkungan sosial, kelompok referensi, hunian sebagai kebutuhan wajib, dan hunian sebagai tuntutan sosial.
 - c) Faktor Strategi Komunikasi yang meliputi peran developer
2. Faktor yang tidak mempengaruhi millennials dalam penelitian ini adalah faktor hukum dan lingkungan, faktor dekat dengan tempat kerja, dan faktor perumahan bergengsi.
 3. Faktor yang paling dominan yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian ditentukan dengan cara menghitung berapa jumlah nilai SR (Sumbangan Relatif), berdasarkan data pendapatan adalah variable yang memiliki SR (Sumbangan Relatif) yang paling besar yaitu 9.58%, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan merupakan faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi keputusan millennial dalam memilih hunian, tingkat pendapatan tersebut berkaitan dengan daya beli suatu hunian bagi masyarakat millennial di Surabaya, apabila memiliki pendapatan yang tergolong tinggi maka akan dapat memenuhi semua kriteria hunian yang diinginkan yang meliputi sarana prasarana, estetika, kenyamanan, dan aksesibilitas. Sedangkan millennial dengan pendapatan yang termasuk dalam kategori rendah akan membeli hunian dengan cara menyewa dan akan mempertimbangkan banyak hal dalam memilih hunian. Oleh karena itu pendapatan sangat berpengaruh dalam mempengaruhi keputusan millennials dalam memilih hunian.
 4. Dalam penelitian ini diketahui nilai koefisien determinasi (R square) sebesar 0.599 yang mana dalam jumlah variable yang diangkat dalam penelitian ini hanya mampu menjelaskan factor-faktor yang mempengaruhi keputusan millennial dalam memilih hunian sebesar 59.9 %, sedangkan variable lain yang tidak diangkat dalam penelitian ini sebesar 40.1 %, maka dari itu diperlukan kajian lebih lanjut mengenai penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi millennial dalam memilih hunian dengan lebih baik lagi.

5.2 Rekomendasi

Rekomendasi dari penelitian ini adalah:

1. Rekomendasi untuk millennial

- Rekomendasi untuk millennial dalam membeli hunian adalah hunian tersebut harus memiliki sarana dan prasarana yang dapat menunjang fisik lingkungan yang dapat mewujudkan lingkungan yang aman, sehat dan teratur.
- Type hunian yang direkomendasikan untuk millennial adalah type hunian vertikal untuk millennial dengan mobilitas tinggi dalam pekerjaan dan dapat digunakan untuk sarana investasi, selain itu hunian vertikal juga memiliki lokasi yang strategis sehingga memudahkan dalam aksesibilitas, hal tersebut sesuai dengan kepribadian millennial yang menyukai kemudahan, sedangkan millennial yang mempunyai pekerjaan tetap dan sudah berkeluarga lebih direkomendasikan untuk tinggal di hunian tapak karena akan lebih memudahkan dalam bersosialisasi, dapat direnovasi sesuai keinginan, selain itu rumah tapak juga lebih mudah untuk diperjualbelikan daripada rumah vertikal.
- Millennial yang belum mampu untuk memiliki hunian dapat mengakses kredit/KPR sebagai solusi untuk membeli rumah, karena dengan KPR kita dapat mengangsur biaya rumah yang kita inginkan dalam jangka waktu yang ditentukan dan dapat menyesuaikan dengan jumlah pendapatan yang diperoleh.
- Millennial yang menginginkan hunian dengan harga yang lebih murah direkomendasikan untuk membeli hunian yang berada di dekat kawasan hinterland, karena biaya lahan di pusat kota cenderung sangat tinggi.

2. Rekomendasi untuk developer

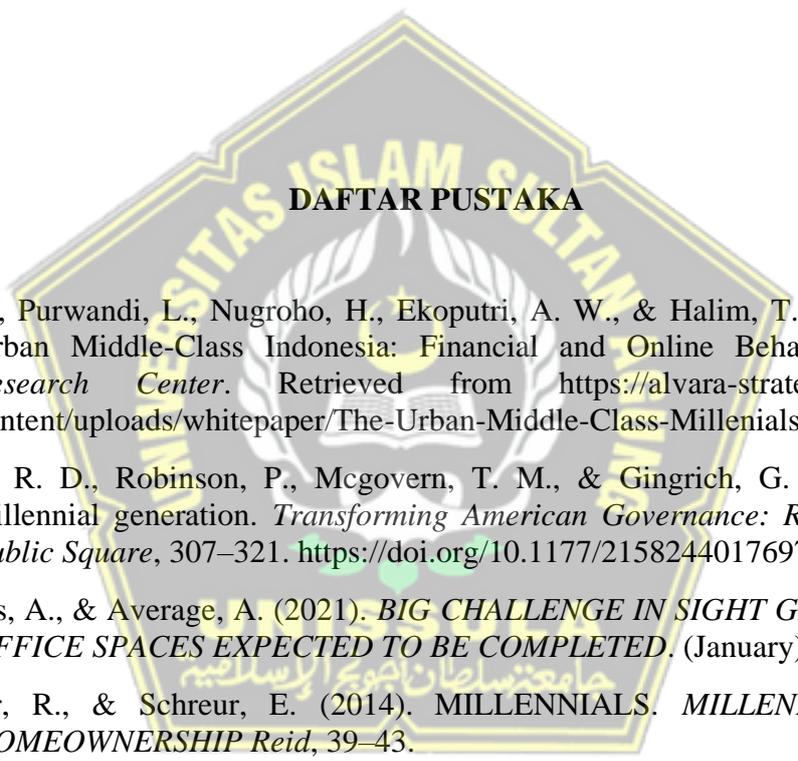
Diharapkan developer untuk dapat menghadirkan hunian dengan kriteria estetika yang baik, hunian yang nyaman, hunian yang sudah memiliki SHM dan HGB untuk mengakuisisi tanah yang akan mereka beli, hunian yang memiliki kemudahan dalam aksesibilitas dengan fasilitas sarana dan prasarana namun dengan harga yang terjangkau dan dapat mengakses KPR, agar dapat menjawab keinginan millennial dalam membeli hunian.

3. Rekomendasi untuk penyedia jasa keuangan

Jasa keuangan seperti bank atau badan perkreditan lainnya diharapkan dapat memberikan bunga yang ringan, angsuran yang ringan dan jangka jatuh tempo yang sesuai dengan kemampuan millennial dalam membeli hunian.

4. Rekomendasi untuk penelitian lebih lanjut

- Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa sajakah faktor yang dapat mempengaruhi keputusan pada saat memilih perumahan di Kota Surabaya, mengingat keputusan millennial yang berbeda-beda dalam hasil penelitian, untuk itu diharapkan untuk penelitian selanjutnya untuk dapat menghadirkan variabel-variabel lainnya untuk dikaji kembali dengan teori baru yang sudah di update dan realita di lapangan agar dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi millennial dalam memilih hunian secara lebih menyeluruh.
- Selain itu penelitian ini dilakukan di Kota Surabaya, yang merupakan kota terbesar di Indonesia selain Jakarta dan Makassar, oleh karena itu akan lebih baik apabila melakukan penelitian selanjutnya dilakukan pada Kota Jakarta atau Kota Makassar.
- Dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa pendapatan merupakan faktor yang paling mempengaruhi millennial dalam memilih hunian, hal tersebut dapat menjadi acuan untuk penelitian lanjutan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai peran pendapatan terhadap keputusan millennial dalam memilih hunian.



DAFTAR PUSTAKA

- Ali, H., Purwandi, L., Nugroho, H., Ekoputri, A. W., & Halim, T. (2017). The Urban Middle-Class Indonesia: Financial and Online Behavior. *Alvara Research Center*. Retrieved from <https://alvara-strategic.com/wp-content/uploads/whitepaper/The-Urban-Middle-Class-Millennials.pdf>
- Childs, R. D., Robinson, P., McGovern, T. M., & Gingrich, G. (2015). The millennial generation. *Transforming American Governance: Rebooting the Public Square*, 307–321. <https://doi.org/10.1177/2158244017697158>
- Colliers, A., & Average, A. (2021). *BIG CHALLENGE IN SIGHT GIVEN MORE OFFICE SPACES EXPECTED TO BE COMPLETED*. (January).
- Cramer, R., & Schreur, E. (2014). MILLENNIALS. *MILLENNIALS AND HOMEOWNERSHIP Reid*, 39–43.
- Deloitte Development LLC. (n.d.). *Talent Market Series: Volume 1. 1*. Retrieved from <http://2nu801n1la847uv6z1m2px71x8.wpengine.netdna-cdn.com/wp-content/uploads/2007/07/deloitte-generations.pdf>
- Doxiadis, C. A. (1970). Ekistics, the science of human settlements. *Science*, 170(3956), 393–404. <https://doi.org/10.1126/science.170.3956.393>
- Dylan Trotsek. (2017). Perumahan Dan Permukiman. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 110(9), 1689–1699.
- Greenfield, M. A. (2018). *Millennial Perceptions on Homeownership and Financial Planning Decisions Recommended Citation*. 101. <https://doi.org/10.15760/etd.6340>
- Hermanislamet, B. (1992). Pengelolaan Penataan Ruang Daerah Tingkat I dan

Tingkat II. *Journal of Regional and City Planning: The ITB Journal Publisher, Vol 3.*

- Husain, W. (2009). *Modernisasi dan gaya hidup. I(2)*, 85–94.
- Kalesaran, R. C., Mandagi, R. J., & Waney, E. (2013). Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3), 170–184.
- Kalesaran, R., Mandagi, R., & Waney, E. (2013). Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, 3(3), 99064.
- Leblanc, W., & Davis, A. (2018). Understanding the Preferences of Millennials: Implications for Chicago'S Suburbs. *Illinois Municipal Policy Journal*, 3(1), 1–15. Retrieved from https://las.depaul.edu/centers-and-institutes/chaddick-institute-for-metropolitan-development/research-and-publications/Documents/IMPJ_2018.pdf#page=26
- Moreno, F. M., Lafuente, J. G., Carreón, F. Á., & Moreno, S. M. (2017). The Characterization of the Millennials and Their Buying Behavior. *International Journal of Marketing Studies*, 9(5), 135. <https://doi.org/10.5539/ijms.v9n5p135>
- Mulyano, Y., Rahadi, R. A., & Amaliah, U. (2020). Millennials Housing Preferences Model in Jakarta. *European Journal of Business and Management Research*, 5(1), 1–9. <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2020.5.1.240>
- Njo Anastasia, Yuliana Lieyanto, & Felicia Wongosari. (2005). Analisa Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Konsumen Dalam Pembelian Properti Di Citraraya Surabaya. *Civil Engineering Dimension*, 7(2), 75–80. Retrieved from <http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/civ/article/view/16283>
- Pembangunan, M. P. (2021). *Musyawarah Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya*. (April 2020).
- Powell, P. M. (2018). Housing the Millennial Generation - Trends in the Living Arrangements of Young Adults. *David William Roache, PE BS. Civil and Environmental Engineering, 2003*, (2016), 0–68.
- Rapoport, A. (2010). Designing for People—Some Implications. *Trialog 106*, 3(4–45).
- Rezvani, S., & Monahan, K. (2017). The Millennial Mindset: Work styles and aspirations of millennials. *Deloitte Greenhouse Experience*, 1–16.
- Rulli. (2014). Merencanakan Dan Merancang Rumah Tinggal Yang Optimal. *Jurnal Teknik Sipil Dan Arsitektur*, 15(19).
- Serlin, M. A., & Umilia, E. (2013). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo. *Jurnal Teknik Pomits*, 2(2), C-143-C–148.
- Sharon, Al. (2015). Understanding the Millennial Generation. *Journal of Financial*

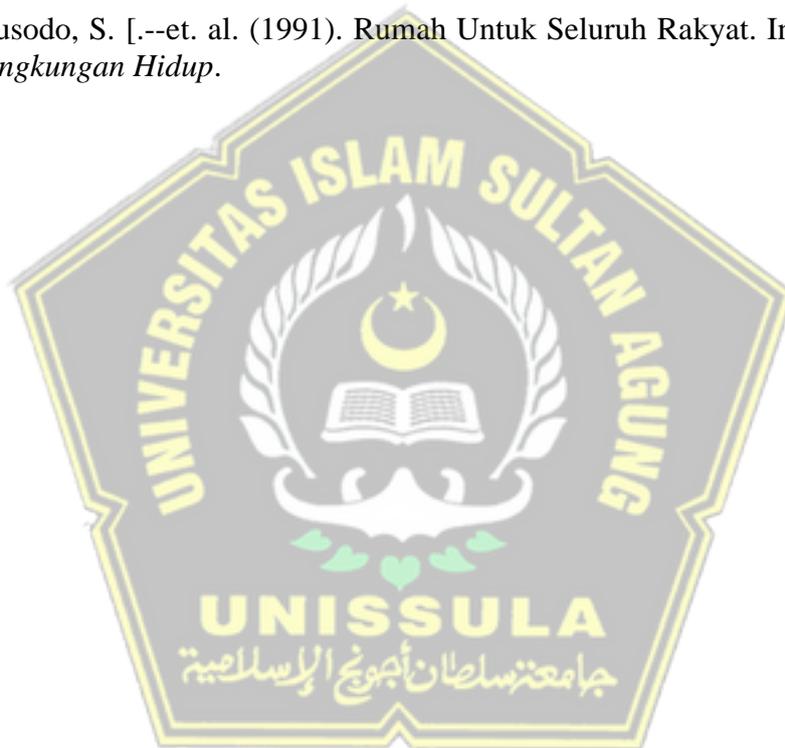
Service Professionals, 69(6), 11–14. Retrieved from <http://eds.a.ebscohost.com/laureatech.idm.oclc.org/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=0a0336d0-b8da-410d-a5b3-7e42fa4cbe86@sessionmgr4004&vid=1&hid=4210>

Surabaya, B. (2020). *Surabaya Dalam Angka*. Retrieved from <https://surabayakota.bps.go.id/publication.html>

Susilowati, T. (2008). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGAMBILAN KEPUTUSAN MAHASISWA. *Komunikasi*, (May), 1–171.

Wiranegara, H. W., Arninda, P., & Harefa, Y. (2018). Perbedaan Harmoni Sosial Penghuni Rumah Susun Dan Penghuni Rumah Tapak Di Kawasan Tebet, Jakarta. *Tataloka*, 20(3), 295. <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.3.295-308>

Yudohusodo, S. [.--et. al. (1991). Rumah Untuk Seluruh Rakyat. In *Kementerian Lingkungan Hidup*.



LAMPIRAN



LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Julian Kumala Dewi 3120170025

Mata Kuliah : ITugas Akhir

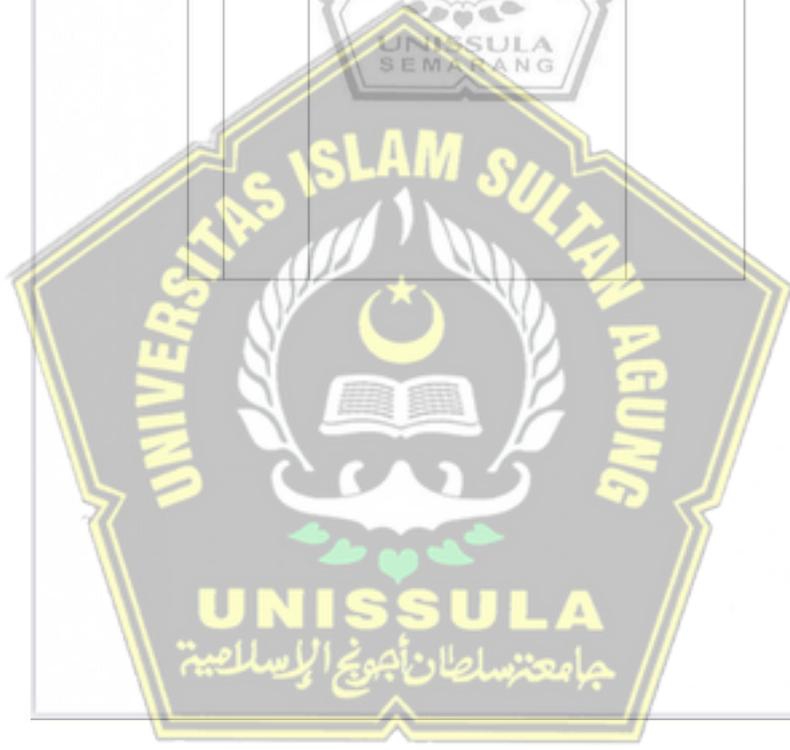
Dosen Pembimbing : 1. Ardiana Yuli Puspitasari, ST., MT.

2. Agus Rochani, ST., MT.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	31/05/ 2021	ACC, lanjut ke bab selanjutnya	
2.	10/06/ 2021	ACC, lanjut ke bab selanjutnya	
3.	14/06/ 2021	<ul style="list-style-type: none">Ada beberapa analisis yang dipakai terlihat menumpukGambar alur flowchart untuk menjelaskan tahap analisis kuantitatif yang dilakukan	
4.	25/06/ 2021	<ul style="list-style-type: none">Tulisan dirapikan, dilengkapi dengan lampiran yang menggambarkan validasi penelitian	
5.	02/07/ 2021	<ul style="list-style-type: none">Sudah cukup bagusBuat kesimpulan analisis sebelum bab 2	

6. 06/07/
2021

ACC, Sidang



LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Julian Kumala Dewi 31201700025

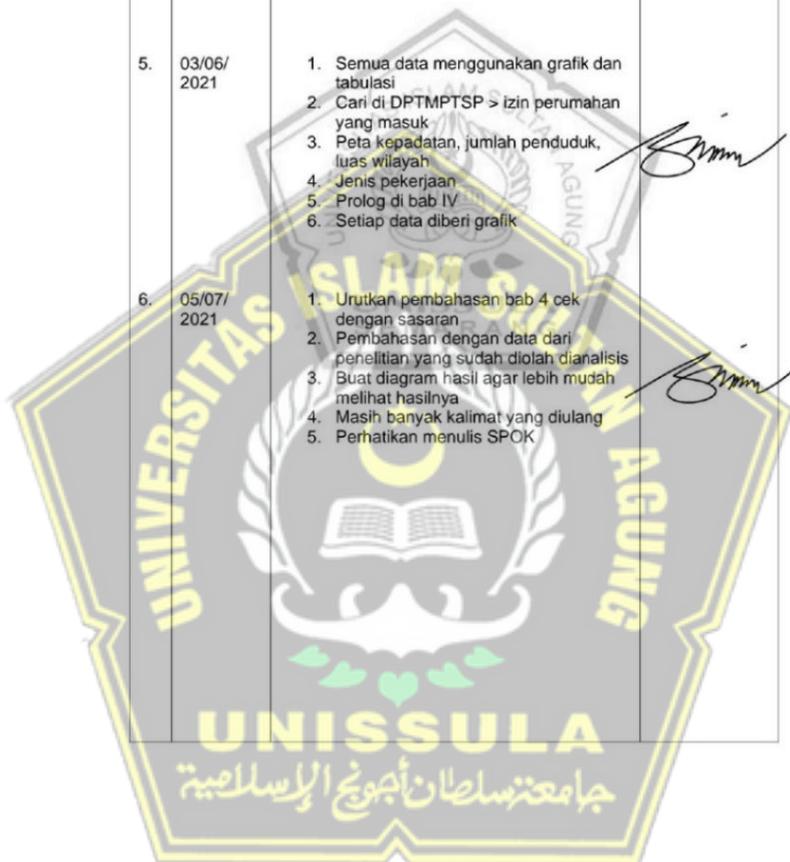
Mata Kuliah : Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : 1. Agus Rochani, ST., MT.

: 2. Ardiana Yuli Puspitasari, ST., MT.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	01/03/2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Judul studi kasus dijadikan satu > di Kota Surabaya 2. RTRW surabaya > mana saja yang termasuk wilayah studi 3. Cari keterangan developer 4. Teori millennial : sudah kerja atau belum, faktor pendapatan, cara berfikir, prioritas, dll 5. Pemilihan sample > umur berapa, sudah bekerja atau belum, beli atau sewa 6. Pedestrian ways dala bahasa indonesia 7. Pertanyaan harus mewakili diri sendiri 8. DPTSMT surabaya sebaran perumahan 	
2.	23/03/2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grand teori cari keterangan yang lebih lengkap 2. Faktor dari henry digabung dengan faktor kepemilikan hunian 3. Faktor pendapatan 4. VIP millennial tidak dimasukan hanya sebagai batasan penelitian 5. Buat VIP baru dengan lengkap konsep teori baru internal external 6. Gambaran umum : jumlah millennial, rumah, perumahan, karakteristik demografis 7. Bab IV sesuai dengan sasaran penelitian (faktor yg mempengaruhi, faktor dominan) 	

3.	20/04/ 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beberapa parameter ada yang sama dihapus beberapa agar tidak terlalu banyak 2. Usia responden tidak di masukan dalam pertanyaan inti hanya sbg pertanyaan di awal saja 	
4.	23/04 2021	Penyusunan bab IV menjawab sasaran pada bab I dengan metodologi pada metris kemarin	
5.	03/06/ 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Semua data menggunakan grafik dan tabulasi 2. Cari di DPTMPTSP > izin perumahan yang masuk 3. Peta kepadatan, jumlah penduduk, luas wilayah 4. Jenis pekerjaan 5. Prolog di bab IV 6. Setiap data diberi grafik 	
6.	05/07/ 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Urutkan pembahasan bab 4 cek dengan sasaran 2. Pembahasan dengan data dari penelitian yang sudah diolah dianalisis 3. Buat diagram hasil agar lebih mudah melihat hasilnya 4. Masih banyak kalimat yang diulang 5. Perhatikan menulis SPOK 	



LEMBAR KOREKSI UJIAN PEMBAHASAN TUGAS AKHIR

Nama : JULIAN KUMALA DEWI
Nim : 31201700025
Judul TA : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN MILENIAL DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA
SURABAYA
Pembimbing : 1. Ardiana Yuli Puspitasari., ST., MT
2. Agus Rochani., ST., MT
Penguji : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo., MT

Koreksi/Masukan

Perlu ada catatan penjelas:

- dari 400 responden ternyata terdapat responden yang tinggal di luar Kota Surabaya. kenapa ?
- alasan-alasan dalam memilih responden
- kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir mata pencaharian (pekerjaan) responden? Sehingga ada analisis hubungan antara pekerjaan responden dg pemilihan hunian?
- kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir besaran penghasilan responden? Sehingga ada analisis hubungan antara penghasilan responden dg pemilihan hunian?

Semarang, 12 Juli
2021

Mengetahui
Koordinator TA

Penguji

(Dr. Mila Karmilah., ST., MT)
NIK. 210298024


(Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo,
MT)
NIK. 210296019



**YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
FAKULTAS TEKNIK**

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp (024) 6583584 (8 Sal) Fax (024) 6582455
email: informasi@unissula.ac.id web : www.unissula.ac.id

Fakultas Teknik Prodi. Perencanaan Wilayah & Kota

Bismillah Membangun Generasi Khaira Ummah

**LEMBAR KOREKSI
UJIAN PEMBAHASAN TUGAS AKHIR**

Nama : JULIAN KUMALA DEWI
Nim : 31201700025
Judul TA : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILENIAL
DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA
Pembimbing : 1. Ardiana Yuli Puspitasari., ST., MT
2. Agus Rochani., ST., MT
Penguji : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo., MT

Koreksi/Masukan

1. Millenial dipastikan lagi preferensinya, apakah masih bujang atau sudah menikah.
2. Studi ini sangat menarik jika bisa menghadirkan paradigma post morenitas, karena remaja sekarang sarat dengan kehidupan hedonisme yang melatarbelakangi setiap pilihan rumah tinggal mereka.

Semarang, 12 Juli 2021

Mengetahui
Koordinator TA

Penguji

(Dr. Mila Karmilah., ST., MT.)
NIK. 210298024

(Agus Rochani, MT.)
NIK. 230202048



LEMBAR KOREKSI UJIAN PEMBAHASAN TUGAS AKHIR

Nama : JULIAN KUMALA DEWI
Nim : 31201700025
Judul TA : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILENIAL
DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA
Pembimbing : 1. Ardiana Yuli Puspitasari., ST., MT
2. Agus Rochani., ST., MT
Penguji : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo., MT

Koreksi/Masukan

1. Perlu dicek kembali informasi responden terkait dengan asal, kesahihan untuk diolah kemudian?
2. Perlu dikaitkan sebagai penjelasan dan analisis tentang informasi diri responden (karakteristik responden), untuk menguatkan hasil perhitungan spss.
3. Perlu dijelaskan lebih gamblang tentang uji normalitas dan uji-uji lainnya itu di dalam proses analisis untuk apa, mengapa harus menggunakan itu, dan sebagainya.
4. Perlu penjelasan lebih lanjut tentang angka-angka uji analisis dan persentase pengaruh, itu maksudnya apa dan berikan penjelasan dengan fakta-fakta data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas.
5. Adanya kategori pengaruh: SANGAT KUAT sampai dengan TIDAK ADA PENGARUH. Itu penjelasannya seperti apa? Kaitkan dengan data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas.
6. Buat diagram dan tabulasi hasil pengaruh dari poin no. 5, sehingga lebih mudah dibaca hasilnya dan runut.
7. Rapikan laporan, sesuaikan dengan tata bahasa yang baik dan benar. Sesuaikan juga dengan pedoman TA. Jangan menggunakan bahasa ngobrol.

Semarang, 12 Juli 2021

Mengetahui
Koordinator TA

(Dr. Mila Kamilah., ST., MT)
NIK. 210298024

Penguji

(Ardiana Yuli Puspitasari)
NIK. 210209082

LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Julian Kumala Dewi 31201700025

Mata Kuliah : Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo., MT

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	21/Julii/ 2021	<p>Perlu ada catatan penjelas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dari 400 responden ternyata terdapat responden yang tinggal di luar Kota Surabaya. Kenapa ? 2. alasan-alasan dalam memilih responden 3. kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir mata pencaharian (pekerjaan) responden? Sehingga ada analisis hubungan antara pekerjaan responden dg pemilihan hunian? 4. kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir besaran penghasilan responden? Sehingga ada analisis hubungan antara penghasilan responden dg pemilihan hunian? 	

LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Julian Kumala Dewi 31201700025

Mata Kuliah : Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : Agus Rochani, ST., MT.

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	21/Juli/ 2021	<ol style="list-style-type: none">1. Millenial dipastikan lagi preferensinya, apakah masih bujang atau sudah menikah.2. Studi ini sangat menarik jika bisa menghadirkan paradigma post morenitas, karena remaja sekarang sarat dengan kehidupan hedonisme yang melatarbelakangi setiap pilihan rumah tinggal mereka.	

LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

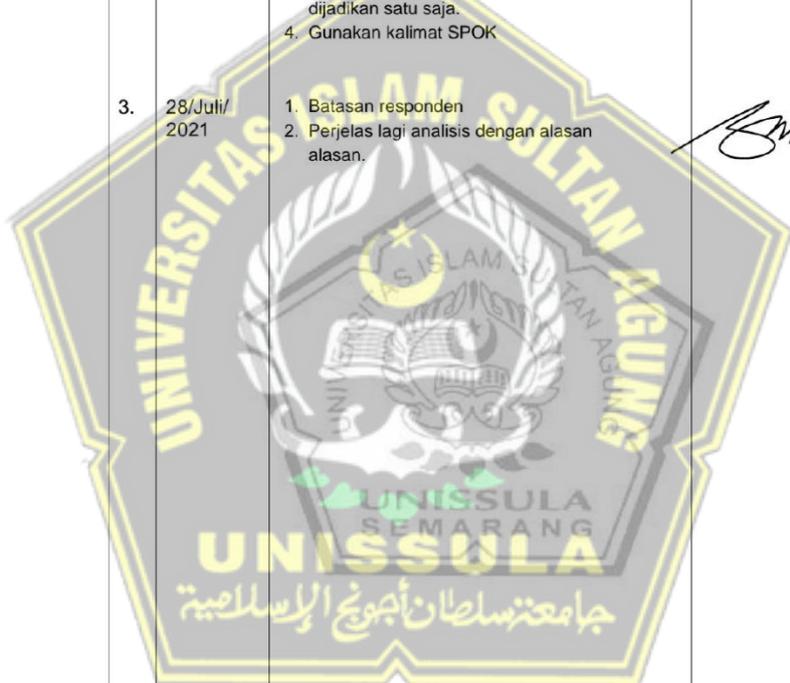
Nama : Julian Kumala Dewi 31201700025

Mata Kuliah : Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : Ardiana Yuli Puspitasari., ST., MT

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	21/Julii/2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perlu dicek kembali informasi responden terkait dengan asal, kesahihan untuk diolah kemudian? 2. Perlu dikaitkan sebagai penjelasan dan analisis tentang informasi diri responden (karakteristik responden), untuk menguatkan hasil perhitungan spss. 3. Perlu dijelaskan lebih gamblang tentang uji normalitas dan uji-uji lainnya itu di dalam proses analisis untuk apa, mengapa harus menggunakan itu, dan sebagainya. 4. Perlu penjelasan lebih lanjut tentang angka-angka uji analisis dan persentase pengaruh, itu maksudnya apa dan berikan penjelasan dengan fakta-fakta data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas. 5. Adanya kategori pengaruh: SANGAT KUAT sampai dengan TIDAK ADA PENGARUH. Itu penjelasannya seperti apa? Kaitkan dengan data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas. 6. Buat diagram dan tabulasi hasil pengaruh dari poin no. 5, sehingga lebih mudah dibaca hasilnya dan runut. 7. Rapikan laporan, sesuaikan dengan tata bahasa yang baik dan benar. Sesuaikan juga dengan pedoman TA. Jangan menggunakan bahasa ngobrol. 	

2.	23/Juli/ 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jelaskan lagi diagram uji mengapa harus melewati tahap tahap tersebut sehingga bisa dilanjutkan ke tahap selanjutnya. 2. Tabulasi range jumlah responden 3. Responden setuju dan tidak setuju dijadikan satu saja. 4. Gunakan kalimat SPOK 	
3.	28/Juli/ 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Batasan responden 2. Perjelas lagi analisis dengan alasan. 	



BERITA ACARA UJIAN PEMBAHASAN TUGAS AKHIR

Pelaksanaan Sidang Pembahasan Tugas Akhir

Nama Mahasiswa : Julian Kumala Dewi

Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Millenials Dalam Memilih Hunian di Kota Surabaya

Hari / Tanggal : 12 Juli 2021

Waktu : 14.00 – 15.00

Tempat : Zoom Meeting (room 1)

Pembimbing I : Agus Rochani, ST., MT

Pembimbing II : Ardiana Yuli P, ST., MT

Penguji : Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT

1. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Penguji: Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT

Perlu ada catatan penjelas:

- a. dari 400 responden ternyata terdapat responden yang tinggal di luar Kota Surabaya. kenapa?
- b. alasan-alasan dalam memilih responden
- c. kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir mata pencaharian (pekerjaan) responden? Sehingga ada analisis hubungan antara pekerjaan responden dg pemilihan hunian?
- d. kenapa dalam penelitian ini tidak menginventarisir besaran penghasilan responden? Sehingga ada analisis hubungan antara penghasilan responden dg pemilihan hunian?

Tanggapan :

- a. Setelah di cek kembali dalam hasil questioner terdapat millennial yang berasal dari luar Kota Surabaya, untuk itu maka data responden tersebut tidak digunakan dalam mengolah data
- b. Alasan dalam memilih responden adalah yang pertama responden harus berusia 17-37 tahun dan sudah pernah membeli atau menyewa hunian di Kota Surabaya
- c. Perbaikan sudah dilakukan untuk inventaris mata pencaharian responden pada bab IV untuk menambah analisis kaitannya dalam memilih hunian
- d. Perbaikan sudah dilakukan untuk inventaris besaran pendapatan responden pada bab IV untuk menambah analisis yang berkaitan dengan memilih hunian

2. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing I : Agus Rochani, ST., MT

1. Millennial dipastikan lagi preferensinya, apakah masih bujang atau sudah menikah.
2. Studi ini sangat menarik jika bisa menghadirkan paradigma post modernitas, karena remaja sekarang sarat dengan kehidupan hedonisme yang melatarbelakangi setiap pilihan rumah tinggal mereka.

Tanggapan

- a. Berdasarkan questioner sudah didapatkan data status millennial, terdapat millennial yang belum menikah dan sudah menikah.
- b. Perbaikan sudah dilakukan dengan menambah paradigma post modern dalam latar belakang pada bab I

3. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing II : Ardiana Yuli P, ST., MT

1. Perlu dicek kembali informasi responden terkait dengan asal, kesahihan untuk diolah kemudian?
2. Perlu dikaitkan sebagai penjelasan dan analisis tentang informasi diri responden (karakteristik responden), untuk menguatkan hasil perhitungan spss.
3. Perlu dijelaskan lebih gamblang tentang uji normalitas dan uji-uji lainnya itu di dalam proses analisis untuk apa, mengapa harus menggunakan itu, dan sebagainya.
4. Perlu penjelasan lebih lanjut tentang angka-angka uji analisis dan persentase pengaruh, itu maksudnya apa dan berikan penjelasan dengan fakta-fakta data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas.
5. Adanya kategori pengaruh: SANGAT KUAT sampai dengan TIDAK ADA PENGARUH. Itu penjelasannya seperti apa? Kaitkan dengan data dan teori, agar hasil uji bisa masuk logika secara rasionalitas.
6. Buat diagram dan tabulasi hasil pengaruh dari poin no. 5, sehingga lebih mudah dibaca hasilnya dan rumut.
7. Rapikan laporan, sesuaikan dengan tata bahasa yang baik dan benar. Sesuaikan juga dengan pedoman TA. Jangan menggunakan bahasa ngobrol.

Tanggapan:

- a. Perbaikan sudah dilakukan dengan melihat kembali data responden, untuk responden yang berada di luar Kota Surabaya tidak digunakan untuk diolah.
- b. Perbaikan sudah dilakukan dengan menganalisis kembali dengan mengkaitkannya dengan karakteristik responden
- c. Perbaikan sudah dilakukan dengan menjelaskan proses diagram alir
- d. Perbaikan sudah dilakukan dengan memberi penjelasan secara lebih jelas dengan mengkaitkan data dan teori
- e. Perbaikan sudah dilakukan dengan mengolah data SPSS serta grafik dan tabulasi
- f. Perbaikan sudah dilakukan pada laporan Tugas Akhir
- g. Perbaikan sudah dilakukan pada laporan Tugas Akhir

Semarang, 12 Juli 2021


(Julian Kumala Dewi)

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
Dr. Mila Karmilah., ST., MT	Dosen Koordinator TA	
Agus Rochani, ST., MT	Dosen Pembimbing I TA	
Ardiana Yuli P, ST., MT	Dosen Pembimbing II TA	
Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT	Dosen Penguji TA	



BERITA ACARA UJIAN PENDADARAN TUGAS AKHIR

Pelaksanaan Sidang Pendadaran Tugas Akhir

Nama Mahasiswa : Julian Kumala Dewi

Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Millenials Dalam Memilih Hunian di Kota Surabaya

Hari / Tanggal : 12 Agustus 2021

Waktu : 10.00 – 11.00

Tempat : Zoom Meeting (room 1)

Pembimbing I : Agus Rochani, ST., MT

Pembimbing II : Ardiana Yuli P, ST., MT

Penguji : Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT

1. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Penguji: Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT

Perlu ditambahkan:

1. Perlu diperkuat pengertian generasi milenial secara jelas, dengan statement yang bisa dijadikan dasar, statement kesimpulan sendiri.
2. Apakah dengan generasi yang secara teknologi kurang, ekonomi kurang, dengan berbagai keterbatasannya apakah bisa disebut generasi milenial?
3. generasi milenial yang mampu
4. generasi milenial yang belum mampu
5. generasi milenial masih single
6. generasil milenial sudah double/married
7. kenapa generasi milenial masih single membeli rumah sendiri? hidup sendiri ? kan masih punya orang tua? perlu penjelasan
8. bagaimana dengan generasi milenial yang tidak mampu, berarti menjawab keinginan dan angan" suatu saat jika memilih hunian?
9. Dari 400 responden bisakah di jelaskan bahwa responden tersebut menjawab kuesioner karena memang responden sudah memiliki hunian seperti pilhannya.
10. Dari 400 reponden yang belum memilki hunian menjawab kuesioner hanya dengan "ANGAN" atau KEINGINANmisal: besuk jika saya memilih rumah maka saya akan memilih atas dasar faktor" sesuai dengan keinginannya.

Tanggapan

- a. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada bab II
- b. Generasi yang secara teknologi kurang, ekonomi kurang, dengan berbagai keterbatasannya juga disebut dengan generasi millennial karena generasi millennial dibedakan berdasarkan tahun lahir.

- c. Untuk yang belum menikah namun sudah memiliki hunian , hal tersebut dikarenakan rumah tinggalnya berada di daerah yang berbeda dengan orangtuanya pak agung sehingga mereka membeli hunian di daerahnya bekerja
- d. Untuk millennial yang pendapatannya tergolong dalam kurang mampu, mereka membeli hunian dengan menyewa atau mengontrak
- e. Responden yang mengisi kuesioner bukan merupakan angan-angan, karena dalam quesioner sudah di batasi apakah sudah pernah membeli hunian dalam bentuk membeli atau menyewa hunian pak agung sehingga mereka memang sudah memiliki hunian

2. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing I : Agus Rochani, ST., MT

- 1. Sifat-sifat millennial dalam bermukim secara teoritis apa saja?
- 2. Pola pola Rumah Tinggal yang ada di lapangan selama ini apa saja?
- 3. Temuan penelitian harus diplotting secara spasial di kota Surabaya. Jelaskan pilihan pilihan dari yang paling diminati sampai yang paling tidak diminati.

Tanggapan :

- a. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada bab II
- b. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada bab II
- c. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada bab III

3. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing II : Ardiana Yuli P, ST., MT

- 1. Perlu diperjelas deskripsi kesimpulan untuk menjawab tujuan dan sasaran. Apa faktor yang mempengaruhi (internal/eksternal/strategi) sebagai hasil dari penelitian Anda. Bukan menjelaskan kembali secara parsial. Diharapkan hasilnya adalah original penelitian Anda yg berlokasi di Surabaya, sehingga terlihat pola pikir milenial dalam memilih hunian.
- 2. Rekomendasi harus disesuaikan dengan kesimpulan (menjawab tujuan dan sasaran)
- 3. Rekomendasi bisa menjadi tindak lanjut dari kesimpulan.
- 4. Rapikan penulisan laporan TA.

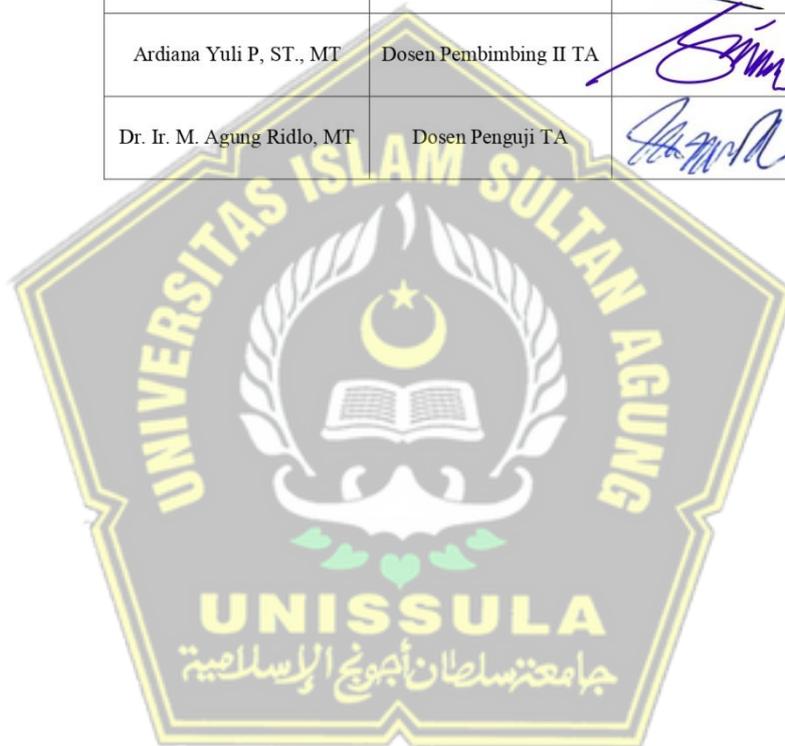
Tanggapan :

- a. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada Kesimpulan
- b. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir pada Rekomendasi
- c. Perbaikan sudah dilakukan dalam laporan Tugas Akhir

Semarang, 12 Agustus 2021

(Julian Kumala Dewi)

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
Dr. Mila Karmilah., ST., MT	Dosen Koordinator TA	
Agus Rochani, ST., MT	Dosen Pembimbing I TA	
Ardiana Yuli P, ST., MT	Dosen Pembimbing II TA	
Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT	Dosen Penguji TA	



DRAFT QUESTIONER

“ ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MILLENIALS DALAM MEMILIH HUNIAN DI PERKOTAAN STUDY KASUS DI KOTA SURABAYA “

PETUNJUK PENGISIAN QUESTIONER

Assalamualaikum, saya Julian Kumala Dewi mahasiswi planologi angkatan 2017 yang saat ini sedang mengadakan penelitian untuk memenuhi Tugas Akhir atau Skripsi dalam penelitian yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian Di Kota Surabaya” saudara diminta untuk memberi jawaban pertanyaan berikut sesuai dengan pendapat saudara apakah pernyataan factor-faktor yang terdapat dalam kolom dibawah ini berpengaruh dalam keputusan memilih hunian masyarakat millenials di Surabaya, dengan cara memberi tanda (x) pada kolom komentar yang tersedia dengan ketentuan sebagai berikut :

Nb syarat : * sudah bekerja

SS = Sangat Setuju

ST = Setuju

KS = Kurang Setuju

TS = Tidak Setuju

Jika didalam pertanyaan tersebut saudara memiliki alasan yang lain saudara dapat menuliskan alasan saudara di kolom alasan, kemudian isilah alasan sesuai dengan pendapat saudara.

I. IDENTITAS DIRI

1. Nama/Inisial :

2. Usia :

3. Jenis Kelamin :

4. Status : menikah / belum menikah (coret jawaban yang salah)

4. Alamat :

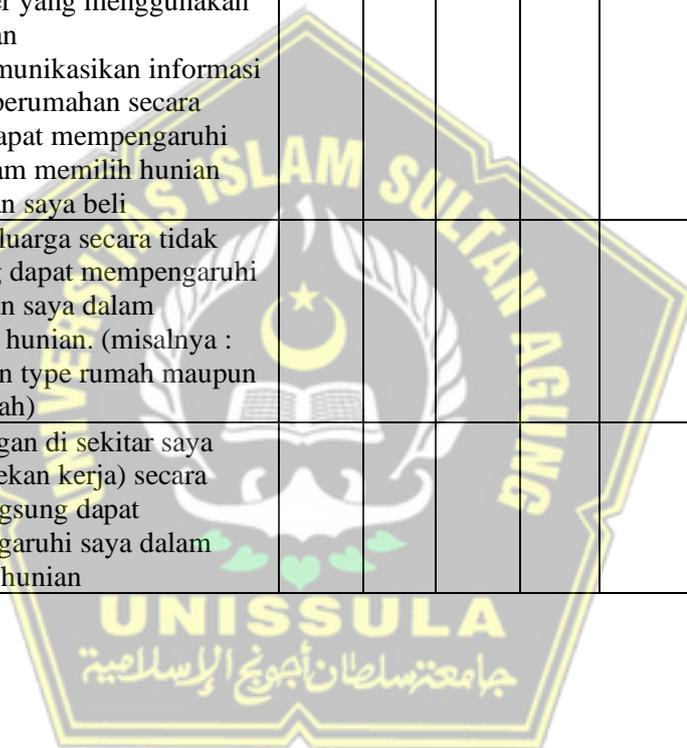
II. Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan

No.	Pertanyaan	Alasan				
		SS	ST	KS	TS	
1.	Karakteristik fisik dan lingkungan seperti kondisi jalan, jalur pejalan kaki, pola jalan dan ketenangan dapat mempengaruhi saya dalam					

No.	Pertanyaan	Alasan				
		SS	ST	KS	TS	
	memilih suatu lokasi perumahan.					
2.	Fasilitas dan pelayanan seperti kantor polisi, dan pemadam kebakaran terdekat dapat mempengaruhi saya dalam memilih suatu lokasi hunian					
3.	Lingkungan social yang aman dan nyaman adalah salah satu factor yang mempengaruhi saya dalam memilih lokasi hunian					
4.	Sarana dan Prasarana merupakan suatu factor utama yang mempengaruhi saya dalam memilih suatu hunian					
5.	Estetika merupakan salah satu factor yang mempengaruhi saya dalam memilih suatu hunian					
6.	Fasilitas olahraga seperti lapangan speak bola, lapangan tenis dapat mempengaruhi saya dalam memilih hunian					
7.	Fasilitas rekreasi dan hiburan seperti dekat dengan indomart, pusat perbelanjaan modern (mall), dan pasar dapat mempengaruhi saya dalam memilih hunian					
8.	Memiliki kemampuan yang matang secara finansial dapat mempengaruhi saya dalam membeli suatu hunian yang ideal dibandingkan dengan yang memiliki kemampuan finansial rendah					
9.	Memiliki akses KPR atau Kredit Hunian Lainnya dapat mempengaruhi saya dalam membeli hunian yang diinginkan meskipun dengan jangka panjang dan bunga yang tinggi					
10.	Saya lebih tertarik membeli hunian yang memiliki SHM dan HGB daripada membeli hunian yang belum memiliki SHM dan HGB.					

No.	Pertanyaan	Alasan				
		SS	ST	KS	TS	
11.	Saya lebih cenderung memilih hunian vertical, contoh apartemen, rusun, ect					
12.	Saya lebih cenderung memilih landed House, contoh : perumahan, rumah subsidi, ect					
13.	Pemandangan/view yang menarik dalam lingkungan hunian merupakan salah satu factor yang mempengaruhi saya dalam memilih hunian					
14.	Mudah mengakses transportasi public merupakan factor penting bagi saya dalam memilih suatu hunian					
15.	Dekat dengan jalan raya merupakan salah satu factor penting bagi saya dalam memilih lokasi hunian					
16.	Dekat fasilitas pendidikan seperti SD, SMP, dan SMA merupakan salah satu factor penting bagi saya dalam memilih hunian					
17.	Dekat dengan tempat kerja merupakan salah satu factor penting yang dapat mempengaruhi saya dalam memilih hunian					
18.	Dekat dengan pusat kota merupakan salah satu factor penting yang mempengaruhi saya dalam memilih hunian					
19.	Saya lebih cenderung memilih hunian yang berada di pinggiran kota/ hinterland daripada hunian yang dekat dengan pusat kota					
20.	Saya memilih hunian berdasarkan manfaat fungsional dari hunian tersebut					
21.	Saya membeli hunian semata mata untuk memenuhi tuntutan sosial dan estetika					
22.	Saya membeli hunian karena merupakan kebutuhan yang wajib terpenuhi dan tidak dapat ditunda disbanding					

No.	Pertanyaan	Alasan				
		SS	ST	KS	TS	
	kepentingan yang lainnya (misalnya : mobil, motor)					
23.	Saya membeli hunian berdasarkan opini dan kemauan saya sendiri untuk membeli hunian tersebut					
24.	Saya lebih mempertimbangkan membeli hunian berdasarkan pengalaman saya dalam membeli hunian sebelumnya					
25.	Banyaknya informasi dari developer yang menggunakan media dan mengkomunikasikan informasi tentang perumahan secara efektif dapat mempengaruhi saya dalam memilih hunian yang akan saya beli					
26.	Peran keluarga secara tidak langsung dapat mempengaruhi keputusan saya dalam membeli hunian. (misalnya : pemilihan type rumah maupun luas rumah)					
27.	Lingkungan di sekitar saya (teman/rekan kerja) secara tidak langsung dapat mempengaruhi saya dalam memilih hunian					



Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian Di Kota Surabaya

by (7) Julian Kumala Dewi

Submission date: 17-Aug-2021 05:30PM (UTC+0800)

Submission ID: 1632411767

File name: TURNITIN_2_Julian_Kumala.pdf (2.62M)

Word count: 24556

Character count: 149935

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan
Millenials Dalam Memilih Hunian Di Kota Surabaya

20/8/21
Ardians

ORIGINALITY REPORT

20%

SIMILARITY INDEX

19%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	id.scribd.com Internet Source	2%
2	media.neliti.com Internet Source	2%
3	repository.its.ac.id Internet Source	1%
4	www.scribd.com Internet Source	1%
5	etd.iain-padangsidempuan.ac.id Internet Source	1%
6	text-id.123dok.com Internet Source	1%
7	docobook.com Internet Source	<1%
8	lib.unnes.ac.id Internet Source	<1%
9	devplan.surabaya.go.id Internet Source	<1%

UNISSULA
20/08/21

10	bappeko.surabaya.go.id Internet Source	<1 %
11	repository.radenintan.ac.id Internet Source	<1 %
12	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	<1 %
13	core.ac.uk Internet Source	<1 %
14	jdih.surabaya.go.id Internet Source	<1 %
15	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	<1 %
16	eprints.uny.ac.id Internet Source	<1 %
17	Submitted to Sogang University Student Paper	<1 %
18	ejournal2.undip.ac.id Internet Source	<1 %
19	repository.uinsu.ac.id Internet Source	<1 %
20	etheses.iainponorogo.ac.id Internet Source	<1 %
21	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	<1 %

22	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source	<1 %
23	repository.usd.ac.id Internet Source	<1 %
24	id.berita.yahoo.com Internet Source	<1 %
25	repository.unair.ac.id Internet Source	<1 %
26	eprints.undip.ac.id Internet Source	<1 %
27	irmasurryani.blogspot.com Internet Source	<1 %
28	repository.ar-raniry.ac.id Internet Source	<1 %
29	ekonomi.bisnis.com Internet Source	<1 %
30	repository.unissula.ac.id Internet Source	<1 %
31	Submitted to iGroup Student Paper	<1 %
32	eprint.stieww.ac.id Internet Source	<1 %
33	repository.unj.ac.id Internet Source	<1 %

34	www.coursehero.com Internet Source	<1 %
35	dewey.petra.ac.id Internet Source	<1 %
36	Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar Student Paper	<1 %
37	eprints.umm.ac.id Internet Source	<1 %
38	konsultasiskripsi.com Internet Source	<1 %
39	Submitted to Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Student Paper	<1 %
40	Repository.umy.ac.id Internet Source	<1 %
41	docplayer.info Internet Source	<1 %
42	repository.stiedewantara.ac.id Internet Source	<1 %
43	Submitted to Atma Jaya Catholic University of Indonesia Student Paper	<1 %
44	id.123dok.com Internet Source	<1 %

45	repositori.unsil.ac.id Internet Source	<1%
46	repositori.usu.ac.id Internet Source	<1%
47	skripsi-konsultasi.blogspot.com Internet Source	<1%
48	www.finansialku.com Internet Source	<1%
49	www.oalib.com Internet Source	<1%
50	www.lamudi.co.id Internet Source	<1%
51	Submitted to Lambung Mangkurat University Student Paper	<1%
52	es.scribd.com Internet Source	<1%
53	Edy Suryawardana, Tri Endang Yani. "ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PERTIMBANGAN KONSUMEN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN PRODUK HUNIAN DI KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG", Jurnal Dinamika Sosial Budaya, 2017 Publication	<1%
54	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1%

55	st293545.sitekno.com Internet Source	<1 %
56	123dok.com Internet Source	<1 %
57	bagusikhwani.blogspot.com Internet Source	<1 %
58	satriyaindra46.wordpress.com Internet Source	<1 %
59	cahyomilner.blogspot.com Internet Source	<1 %
60	komunikasibudaya.blogspot.com Internet Source	<1 %
61	adoc.pub Internet Source	<1 %
62	blitarkota.bps.go.id Internet Source	<1 %
63	plano-11.blogspot.com Internet Source	<1 %
64	rbayulia.wordpress.com Internet Source	<1 %
65	www.jdih.bpk.go.id Internet Source	<1 %
66	Angrum Pratiwi. "Pengaruh Tingkat Pemahaman Mahasiswa Terhadap Keputusan	<1 %

Memilih Jurusan Ekonomi dan Perbankan Syariah (Studi Perguruan Tinggi di Wilayah Kalimantan Timur)", *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan*, 2019
Publication

67	Luk Luk Atul Hidayati, Yulinda Devi Pramita. "KEPUTUSAN MAHASISWA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG DALAM MEMILIH PROGRAM STUDI", <i>Jurnal Analisis Bisnis Ekonomi</i> , 2019 Publication	<1 %
68	fr.slideshare.net Internet Source	<1 %
69	pt.scribd.com Internet Source	<1 %
70	repository.uib.ac.id Internet Source	<1 %
71	Submitted to University of Hertfordshire Student Paper	<1 %
72	ejournalmalahayati.ac.id Internet Source	<1 %
73	jurnal.ibik.ac.id Internet Source	<1 %
74	jurnal.umberau.ac.id Internet Source	<1 %

75	www.slideshare.net Internet Source	<1 %
76	Submitted to IAIN Bukit Tinggi Student Paper	<1 %
77	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	<1 %
78	ojs.unud.ac.id Internet Source	<1 %
79	Submitted to Universitas Islam Malang Student Paper	<1 %
80	Submitted to Universitas Muhammadiyah Surakarta Student Paper	<1 %
81	hukumclick.wordpress.com Internet Source	<1 %
82	lifepal.co.id Internet Source	<1 %
83	ejournal.ust.ac.id Internet Source	<1 %
84	repository.uki.ac.id Internet Source	<1 %
85	Dhina Setyo Oktaria. "Pengaruh Lalu-Lintas Kereta Api dan Shift Jaga di Era Pandemi Covid-19 Terhadap Persepsi dari Penjaga Perlintasan Kereta Api (PjL) di Wilayah Kerja	<1 %

Daerah Operasi (DAOP) 1 JAKARTA", Jurnal
Dinamika, 2021

Publication

86	Submitted to Universitas Bung Hatta Student Paper	<1 %
87	afifah.xtgem.com Internet Source	<1 %
88	andrihasanudi.blogspot.com Internet Source	<1 %
89	digilib.polban.ac.id Internet Source	<1 %
90	koloklin.com Internet Source	<1 %
91	lib.ui.ac.id Internet Source	<1 %
92	repositori.umsu.ac.id Internet Source	<1 %
93	repository.iainpurwokerto.ac.id Internet Source	<1 %
94	repository.stimart-amni.ac.id Internet Source	<1 %
95	repository.umsu.ac.id Internet Source	<1 %
96	vdocuments.site Internet Source	<1 %

97	anzdoc.com Internet Source	<1 %
98	archive.org Internet Source	<1 %
99	dapenbtn.com Internet Source	<1 %
100	e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id Internet Source	<1 %
101	ejournal.unesa.ac.id Internet Source	<1 %
102	jateng.bps.go.id Internet Source	<1 %
103	ngawikab.bps.go.id Internet Source	<1 %
104	www.cosmopolitan.co.id Internet Source	<1 %
105	Dewi Sufi Alawiyah, Andri Brawijaya. "PERSEPSI MASYARAKAT MENGENAI KEMITRAAN BANK SYARIAH TERHADAP REPUTASI BANK SYARIAH", NISBAH: JURNAL PERBANKAN SYARIAH, 2016 Publication	<1 %
106	Submitted to Universitas Jember Student Paper	<1 %

107	Submitted to Universitas Jenderal Soedirman Student Paper	<1 %
108	asaljeplak.com Internet Source	<1 %
109	bcatatanadetya.blogspot.com Internet Source	<1 %
110	eprints.mdp.ac.id Internet Source	<1 %
111	eprints.perbanas.ac.id Internet Source	<1 %
112	jurnal.stier.ac.id Internet Source	<1 %
113	metro.tempo.co Internet Source	<1 %
114	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %
115	repository.widyamandala.ac.id Internet Source	<1 %
116	simakip.uhamka.ac.id Internet Source	<1 %
117	Ike Rukmana Sari, Anita M. Pasaribu, Lena Manalu. "ANALISIS PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY, FIRM SIZE DAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL TERHADAP	<1 %

PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN
MANUFAKTUR SEKTOR BARANG KONSUMSI
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2017-2019", Jurnal Review Pendidikan
dan Pengajaran, 2021
Publication

118 Rini Widianingsih, Siti Maghfiroh, Agus Sunarmo. "Pengaruh Teknologi Informasi dan Accounting Reporting terhadap Pencegahan Fraud", Kompartemen: Jurnal Ilmiah Akuntansi, 2019
Publication

119 Shomedran Shomedran, Yanti Karmila Nengsih. "PERAN SANGGAR KEGIATAN BELAJAR (SKB) SEBAGAI SATUAN PENDIDIKAN LUAR SEKOLAH DALAM MEMBANGUN MUTU SUMBER DAYA MANUSIA", Comm-Edu (Community Education Journal), 2020
Publication

120 ariessuryabuana.blogspot.com
Internet Source

121 bhl-jurnal.or.id
Internet Source

122 digilib.uinsgd.ac.id
Internet Source

123 e-jurnalmitrapendidikan.com
Internet Source

124	ejournal3.undip.ac.id Internet Source	<1 %
125	repository.iainkudus.ac.id Internet Source	<1 %
126	repository.iainpalopo.ac.id Internet Source	<1 %
127	repository.iainpare.ac.id Internet Source	<1 %
128	stiealwashliyahsibolga.ac.id Internet Source	<1 %
129	www.mataiwoikomunikasi.blogspot.com Internet Source	<1 %
130	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	<1 %
131	eprints.unisnu.ac.id Internet Source	<1 %
132	johannessimatupang.wordpress.com Internet Source	<1 %
133	oaktaviani.wordpress.com Internet Source	<1 %
134	www.jogloabang.com Internet Source	<1 %
135	www.rukamen.com Internet Source	<1 %

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Millenials Dalam Memilih Hunian Di Kota Surabaya

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

/10

GENERAL COMMENTS

Instructor



PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19

