

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 (perdesaan) 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 Makassar, 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.

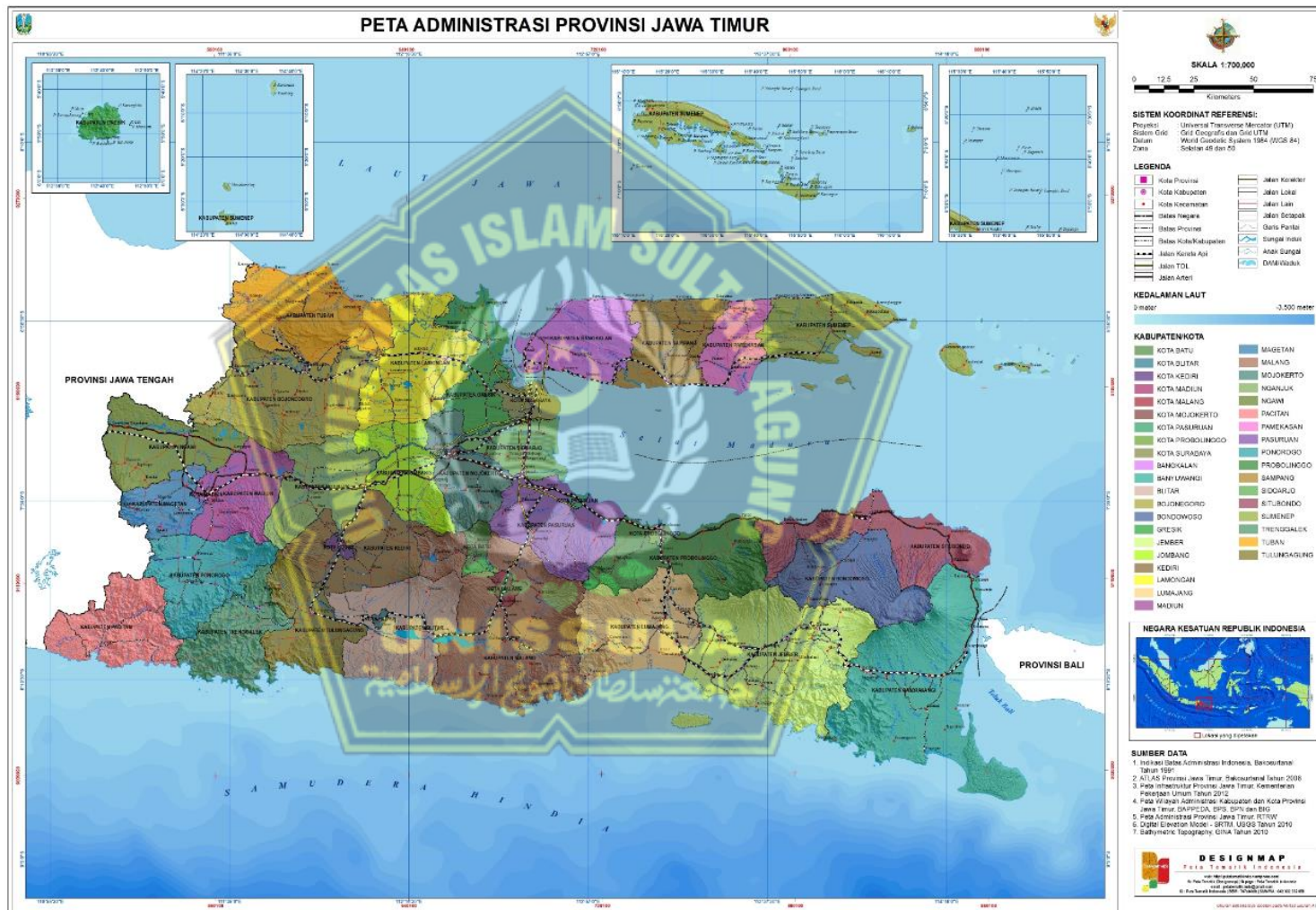
1.2.2.2 Ruang Lingkup Wilayah

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

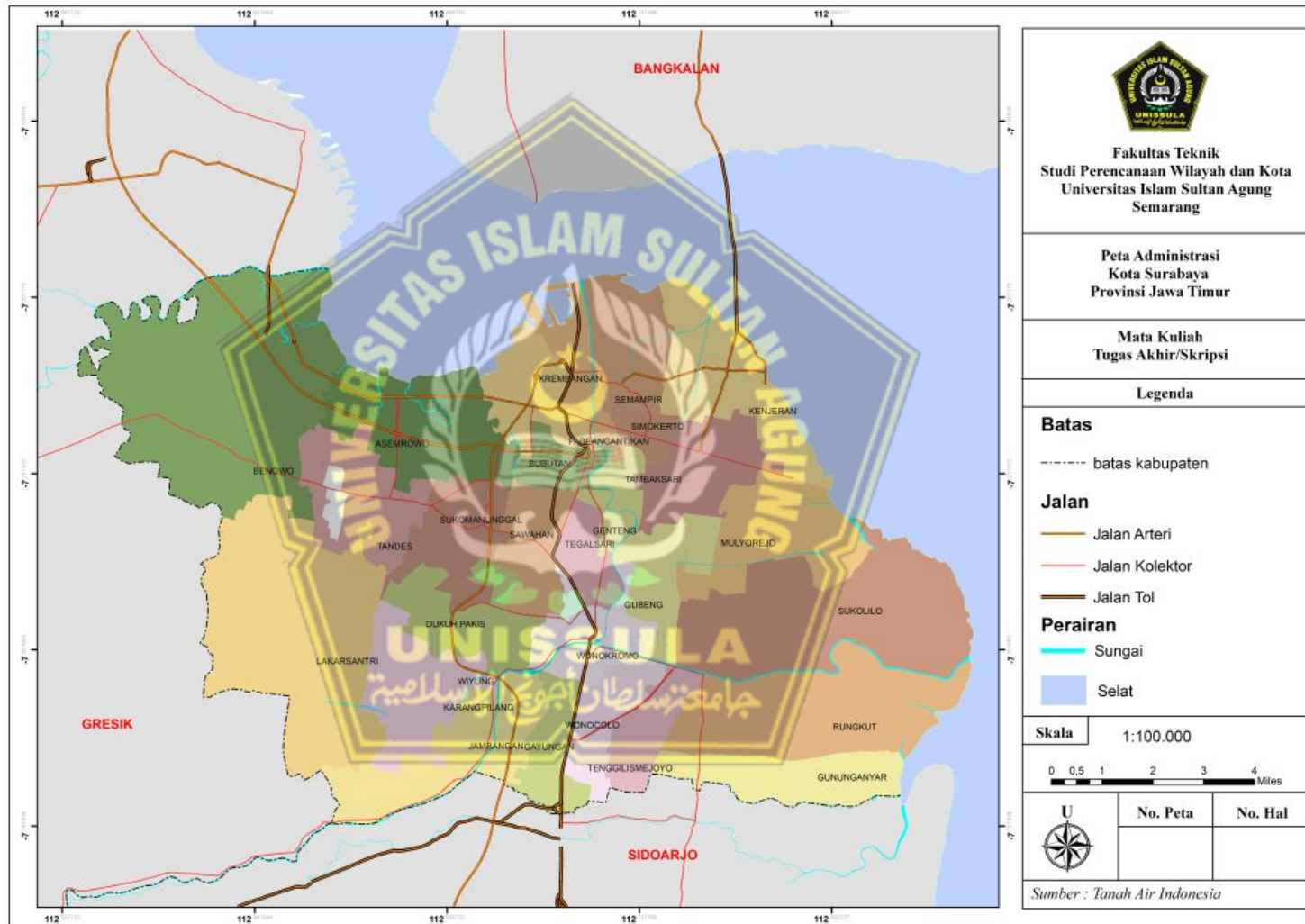
besar di Indonesia yang wilayahnya tergolong padat, menurut mediaindonesia.com Kota Surabaya merupakan 3 dari salah satu Kota Besar dengan tingkat urbanisasi yang tergolong tinggi setelah Kota Jakarta dan Makasar.



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 MILLENNIALS
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**.

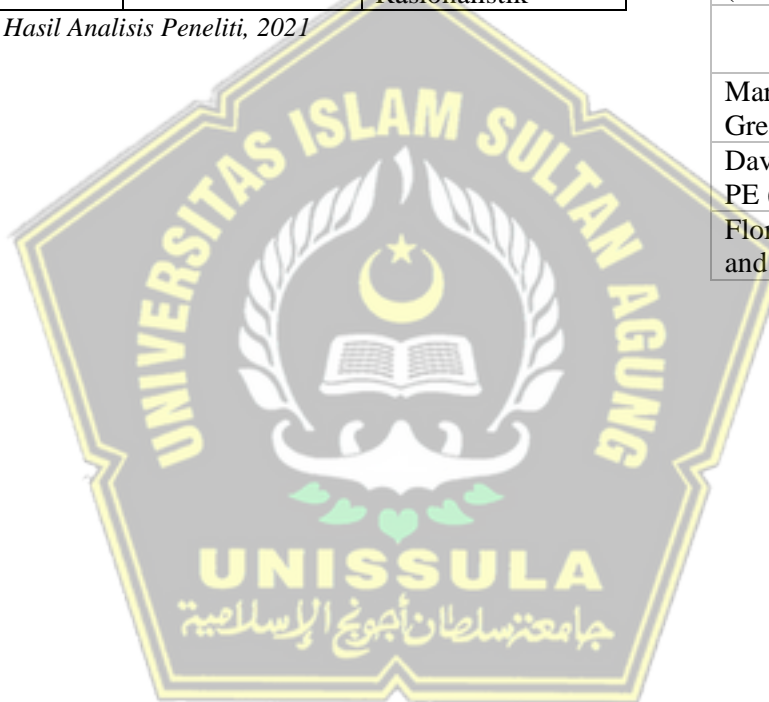
Tabel I.3. Keaslian Lokus Penelitian

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



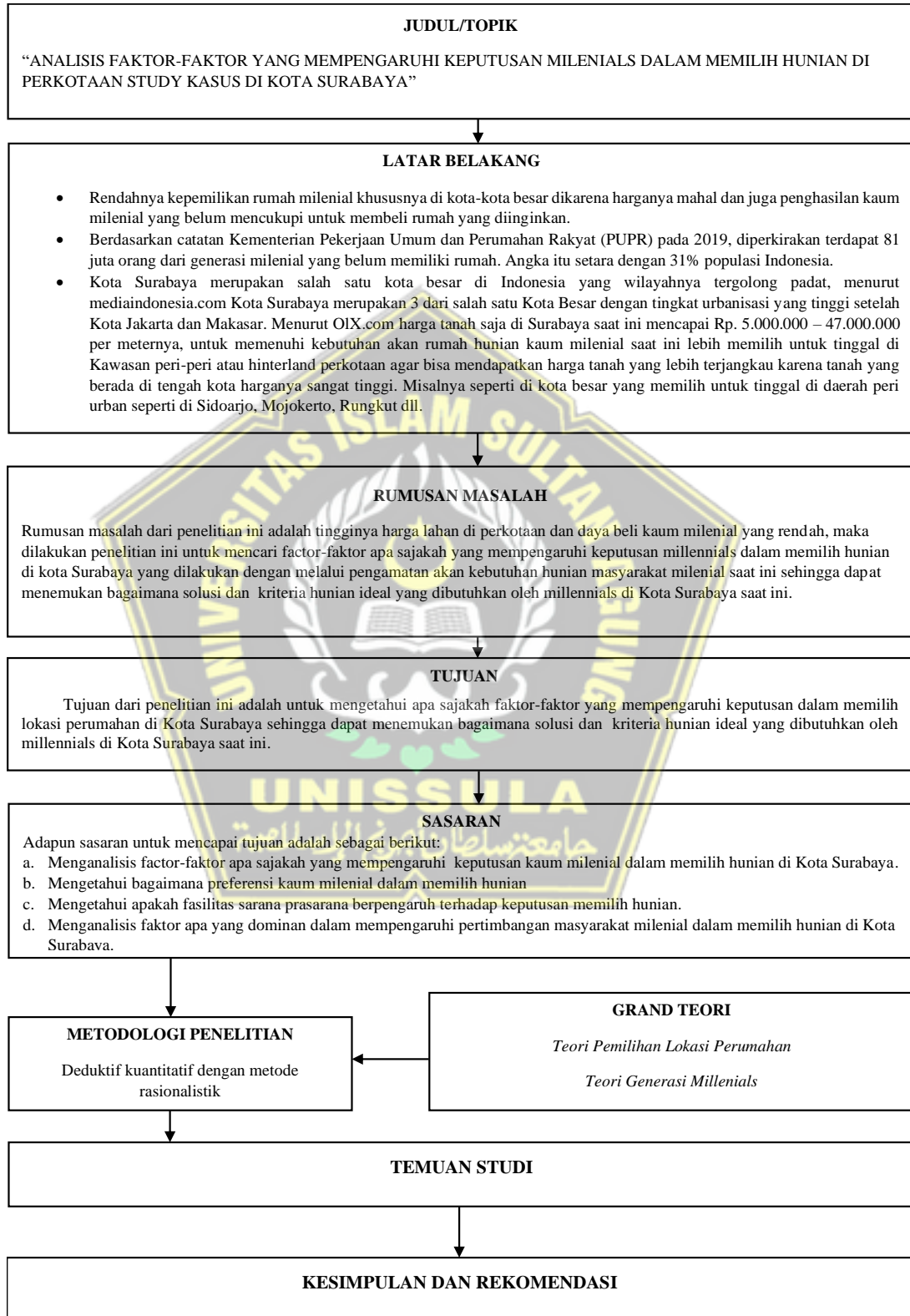
PEMILIHAN LOKASI PERUMAHANAN
Anastasia, Njo dan Lieyanto, Yuliana (2005)
Arieffiani, Deasy (2014)
Anastasia, Njo (2013)
Abdul, Adhim dan Dani, Hasan (2009)
Septanaya, Frenrika dan Ariastita, Putu Gde (2012)
GENERASI MILLENNIALS
Margaret Ann , Greenfield (2018)
David William Roache, PE (2003)
Flor Madrigal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