



ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI GENERASI Y DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA SURABAYA

Natasya Adelia Putri¹, Tania Puspita Dewi², Firda Michlala Salsabila³, Septia Heryanti⁴

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, UIN Sunan Ampel, Surabaya

Surel: ¹natasyaadeliaa13@gmail.com; ²firdasalsabila26@gmail.com; ³taniapuspitahedu@gmail.com;
⁴septia.heryanti@uinsa.ac.id

Vitruvian vol 16 no 2 Juli 2026

Artikel Masuk: 31 12 2025 | Direvisi: 25 07 2026 | Disetujui: 07 08 2026 | Diterbitkan: 09 08 2026

ABSTRAK

Perubahan gaya hidup dan pola kerja yang dinamis menyebabkan hunian tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang yang mendukung mobilitas, produktivitas, dan kenyamanan hidup. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pekerja di Kota Surabaya dalam memilih hunian berdasarkan kerangka konseptual yang disusun dari sintesis penelitian terdahulu. Penelitian menggunakan metode pendekatan *mixed methods* dengan desain *sequential exploratory* yang melibatkan responden generasi Y atau disebut milenial (kelahiran 1981–1996) yang bekerja di wilayah Kota Surabaya. Pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner yang memuat enam variabel utama, yaitu lokasi, aksesibilitas, harga, fasilitas lingkungan, desain, dan reputasi pengembang. Data dianalisis secara deskriptif serta diuji validitas dan reliabilitasnya untuk memastikan kelayakan instrumen penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh variabel yang diuji memenuhi kriteria validitas dan reabilitas, dengan nilai koefisien reliabilitas sebesar 0,968. Faktor yang paling dominan mempengaruhi preferensi hunian generasi milenial pekerja di Surabaya adalah aksesibilitas, keamanan dan kualitas lingkungan, serta keterjangkauan harga dan fleksibilitas pembayaran. Selain itu, lokasi strategis yang dekat dengan pusat aktivitas dan bebas risiko banjir, desain hunian modern dan fungsional, serta reputasi pengembang yang baik turut mempengaruhi keputusan pemilihan hunian. Temuan ini menunjukkan bahwa generasi milenial cenderung memilih hunian yang mendukung efisiensi mobilitas, keamanan, keberlanjutan finansial, dan kualitas ruang hunian.

Kata Kunci: generasi y; milenial; pekerja; preferensi hunian.

ABSTRACT

The dynamic changes in lifestyle and work patterns have led to perceive housing not merely as a place to live, but also as a space that supports mobility, productivity, and quality of life. This study aims to identify the factors influencing the housing preferences of millennial workers in the city of Surabaya through the development of a conceptual framework synthesized from previous studies. The research employed a mixed-methods approach using a sequential exploratory design involving Generation Y respondents (born between 1981 and 1996) who work in Surabaya. Data were collected through a structured questionnaire measuring six main variables: location, accessibility, price, neighborhood facilities, housing design, and developer reputation. The data were analyzed using descriptive statistics, followed by validity and reliability tests to ensure the quality of the research instrument. The results indicate that all variables satisfied the validity and reliability requirements, with a reliability coefficient of 0.968, indicating excellent internal consistency. The most influential factors affecting millennials' housing preferences were accessibility, neighborhood safety and environmental quality, housing affordability, and payment flexibility. In addition, strategic locations close to activity centers and free from flood risk, modern and functional housing design, and a reputable developer were also important determinants in housing selection. These findings suggest that millennial workers tend to prioritize housing that enhances mobility efficiency, provides a safe living environment, supports long-term financial sustainability, and improves overall residential quality.

Keywords: housing preference; millennial; y generation; workers .

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan hunian yang layak dan sesuai dengan gaya hidup generasi muda, khususnya Generasi Y, semakin meningkat, terutama di kota-kota besar seperti Surabaya (Lachman & L. Brett. Deborah, 2015). Generasi Y yang berada pada usia produktif memiliki karakteristik dan preferensi tersendiri dalam memilih hunian. Hunian tidak lagi dipandang hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang yang mendukung kenyamanan, aksesibilitas, dan gaya hidup modern mereka (Adianto dkk., 2023; Rethabfahisa & Ariyanto, 2025). Surabaya sebagai kota metropolitan dan pusat aktivitas ekonomi di Jawa Timur menjadi tujuan bekerja bagi banyak masyarakat, termasuk mereka yang berdomisili di wilayah penyangga seperti Kabupaten Sidoarjo dan sekitarnya (Aini, 2022).

Fenomena pemilihan hunian oleh Generasi Y di Surabaya dipengaruhi oleh berbagai faktor mulai dari harga, lokasi yang strategis, tipe hunian, fasilitas penunjang, akses transportasi, hingga aspek sosial dan teknologi (Widari & Santoso, 2025). Namun demikian, masih terdapat kesenjangan antara daya beli dan preferensi hunian Generasi Y sehingga diperlukan pemahaman yang lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi tersebut. Pemahaman ini penting bagi pengembang properti maupun perencana kota dalam menyediakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat (Mulyano dkk, 2020; Prativi dkk., 2025).

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi Generasi Y dalam memilih hunian di Kota Surabaya dan sekitarnya. Penelitian difokuskan pada pekerja yang beraktivitas di Kota Surabaya, baik yang berdomisili di Surabaya maupun di wilayah penyangga seperti Kabupaten Sidoarjo, mengingat tingginya mobilitas komuter di kawasan metropolitan (Guo dkk, 2020). Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai preferensi hunian generasi ini, sekaligus memberikan rekomendasi untuk pengembangan hunian yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik mereka.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya hanya mengidentifikasi faktor preferensi hunian pada wilayah tertentu, penelitian ini berfokus pada Generasi Y pekerja di kawasan

metropolitan Surabaya dengan mengintegrasikan enam variabel utama hasil sintesis penelitian terdahulu, yaitu lokasi, aksesibilitas, harga, fasilitas lingkungan, desain, dan reputasi pengembang.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan *mixed method* (metode campuran) secara berurutan (*sequential exploratory*). Alur penelitian yang digunakan dalam penelitian ini disajikan pada Gambar 1, yang menunjukkan tahapan penelitian mulai dari studi literatur hingga analisis hasil survei. Tahap selanjutnya dilakukan dengan survei kuantitatif kepada Generasi Y (Millennial) yang bekerja di Surabaya untuk menguji dan memvalidasi apakah faktor-faktor yang ditemukan dari penelitian terdahulu tersebut relevan terhadap target responden penelitian ini.



Gambar 1. Bagan Alur Penelitian



Objek penelitian ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan hunian pada Generasi Milenial (Generasi Y). Penelitian dilakukan pada responden yang berdomisili atau bekerja di Kota Surabaya, mengingat kota ini merupakan salah satu pusat aktivitas urban dengan karakteristik mobilitas tinggi, hubungan kuat terhadap aksesibilitas, serta dinamika pasar perumahan yang signifikan bagi kelas pekerja muda.

Variabel penelitian diperoleh melalui sintesis penelitian terdahulu, kemudian dijadikan dasar dalam penyusunan instrumen penelitian berupa kuesioner. Selanjutnya, variabel tersebut diuji melalui survei terhadap responden untuk mengetahui validitas dan relevansinya pada konteks Generasi Y di Kota Surabaya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan uji reliabilitas dan validitas sebagai bagian dari proses analisis data untuk memastikan bahwa instrumen penelitian mampu mengukur variabel secara tepat dan konsisten. Uji validitas berfungsi untuk mengetahui apakah item pernyataan dapat menggambarkan konstruk yang diukur. Adapun uji reliabilitas berfungsi untuk mengukur tingkat konsistensi alat ukur jika digunakan dalam lingkup penelitian lain. Hasil uji validitas item kuesioner menunjukkan bahwa seluruh item penelitian ini memiliki nilai koefisien lebih besar dari 0,30 sehingga dapat disimpulkan bahwa seluruh item alat ukur ini valid dan layak digunakan dalam penelitian. Uji reliabilitas pada penelitian ini menghasilkan nilai koefisien sebesar 0,968. Hal tersebut menunjukkan bahwa skala ini memiliki tingkat reliabilitas yang tinggi. Terdapat enam variabel utama hasil sintesis penelitian terdahulu, yaitu lokasi, aksesibilitas, harga, fasilitas lingkungan, desain, dan reputasi pengembang.

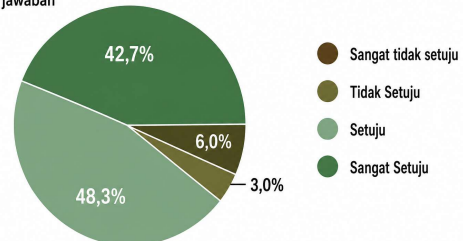
Atribut Lokasi

Hasil tanggapan responden terhadap setiap atribut disajikan dalam bentuk diagram lingkaran. Masing-masing atribut memiliki jumlah item pernyataan yang berbeda sesuai dengan variabel penelitian. Untuk data yang pertama ada atribut lokasi yang memiliki total 2 jumlah item. Pada Gambar 2, diagram pertama menunjukkan data pada item dengan pernyataan “*Saya memilih hunian yang dekat dengan tempat kerja, sekolah,*

atau pusat perbelanjaan.” Lalu diagram kedua menunjukkan item dengan pernyataan “*Saya menghindari lokasi hunian yang rawan banjir.*”

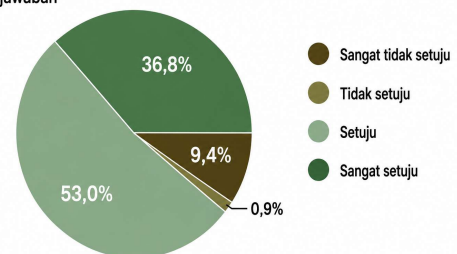
Saya memilih hunian yang dekat dengan tempat kerja, sekolah, atau pusat perbelanjaan.

117 jawaban



Saya menghindari lokasi hunian yang rawan banjir.

117 jawaban



Gambar 2. Diagram item atribut lokasi

Berdasarkan Gambar 2, Diagram item Atribut Lokasi, pada pernyataan “*Saya menghindari lokasi hunian yang rawan banjir*” menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap pemilihan lokasi yang aman dari risiko bencana. Sebanyak 36,8% responden menyatakan sangat setuju dan 53% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 89,8% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 9,4% dan sangat tidak setuju sebesar 0,9%, yang menunjukkan jumlah minoritas. Hal ini mengindikasikan bahwa faktor keamanan lokasi, khususnya terkait risiko banjir, menjadi pertimbangan penting dalam penentuan lokasi penelitian maupun perancangan bangunan.

Pada diagram dengan pernyataan “*Saya memilih hunian yang dekat dengan tempat kerja, sekolah, atau pusat perbelanjaan*”, mayoritas responden menunjukkan sikap positif terhadap pentingnya kedekatan lokasi hunian dengan pusat aktivitas. Sebanyak 46,2% responden menyatakan setuju dan 42,7% menyatakan sangat setuju, sehingga total 88,9% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan

tidak setuju sebesar 6%, dan sisanya merupakan responden yang menyatakan sangat tidak setuju dalam persentase yang kecil.

Hasil ini menunjukkan kedekatan hunian dengan pusat aktivitas menjadi salah satu pertimbangan utama Generasi Y dalam memilih hunian karena mampu meningkatkan efisiensi waktu, mobilitas, serta kenyamanan aktivitas sehari-hari. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya (Adianto dkk., 2023) yang menyatakan bahwa lokasi strategis merupakan faktor penting dalam preferensi hunian generasi milenial.

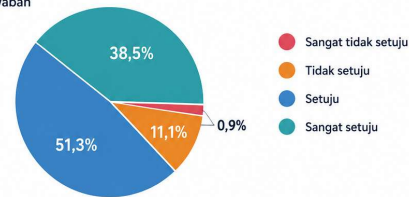
Kedekatan dengan pusat aktivitas dinilai mampu meningkatkan kemudahan akses dan efisiensi mobilitas sehari-hari, sementara kondisi lokasi yang aman dari risiko banjir menjadi pertimbangan penting dalam menjaga kenyamanan dan keberlanjutan hunian. Temuan ini sejalan dengan penelitian (Puspitasari et al., 2022) yang menyatakan bahwa generasi Y cenderung memilih hunian pada lokasi strategis yang dekat dengan pusat aktivitas serta memiliki tingkat keamanan lingkungan yang baik, termasuk bebas dari risiko banjir, karena faktor tersebut berpengaruh langsung terhadap kualitas hidup penghuni.

Atribut Aksesibilitas

Berdasarkan diagram atribut aksesibilitas pada Gambar 3, pernyataan “*Saya lebih memilih hunian yang berada di lokasi strategis (mudah menjangkau fasilitas kota)*” menunjukkan mayoritas responden menunjukkan sikap positif terhadap pentingnya lokasi strategis hunian. Sebanyak 35,9% responden menyatakan sangat setuju dan 51,3% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 87,2% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 11,1% dan sangat tidak setuju dalam persentase yang sangat kecil. Hal ini menunjukkan bahwa kemudahan menjangkau fasilitas kota menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan hunian.

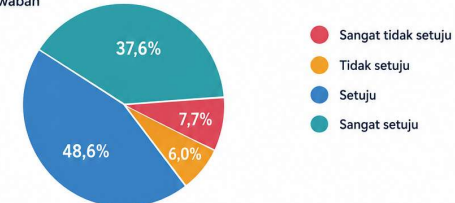
Saya lebih memilih hunian yang berada di lokasi strategis (mudah menjangkau fasilitas kota).

117 jawaban



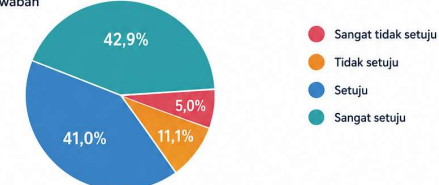
Saya mempertimbangkan akses ke jalan utama dalam memilih hunian.

117 jawaban



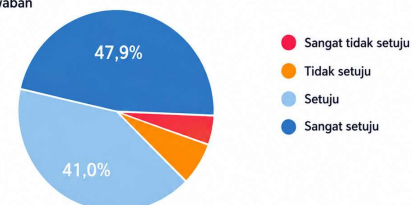
Saya lebih menyukai hunian yang mudah dijangkau transportasi umum.

117 jawaban



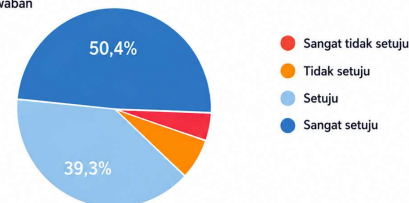
Akses jalan menuju hunian menjadi pertimbangan utama saya.

117 jawaban



Saya memilih hunian dengan kemudahan mobilisasi menuju fasilitas umum.

117 jawaban



Gambar 3. Diagram item atribut aksesibilitas

Pada diagram kedua dengan pernyataan “*Saya mempertimbangkan akses ke jalan utama dalam memilih hunian*” hasil diagram menunjukkan bahwa sebagian besar responden menilai akses ke jalan utama sebagai faktor penting dalam pemilihan hunian. Sebanyak 37,6% responden menyatakan sangat setuju dan



49,6% menyatakan setuju, sehingga total 87,2% responden memberikan tanggapan positif. Adapun responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 8,5%, sedangkan sangat tidak setuju berada pada persentase minimal. Temuan ini mengindikasikan bahwa keterhubungan hunian dengan jaringan jalan utama berperan penting dalam mendukung mobilitas harian.

Pada diagram selanjutnya dengan pernyataan "*Saya lebih menyukai hunian yang mudah dijangkau transportasi umum.*" mayoritas responden menyatakan preferensi terhadap hunian yang mudah diakses oleh transportasi umum. Sebanyak 47,9% responden menyatakan sangat setuju dan 41% menyatakan setuju, sehingga 88,9% responden mendukung pernyataan ini. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju berada pada persentase yang kecil. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan dan kemudahan akses transportasi umum menjadi faktor penting dalam menunjang efisiensi mobilitas penghuni.

Selanjutnya pada diagram ketiga dengan pernyataan "*Akses jalan menuju hunian menjadi pertimbangan utama saya.*" Hasil diagram menunjukkan bahwa akses jalan menuju hunian merupakan pertimbangan signifikan bagi responden. Sebanyak 47,9% responden menyatakan sangat setuju dan 41% menyatakan setuju, sehingga total 88,9% responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap pernyataan tersebut. Responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju hanya berada pada persentase minoritas. Temuan ini menegaskan pentingnya kualitas dan kemudahan akses jalan menuju kawasan hunian.

Berdasarkan diagram terakhir dengan pernyataan "*Saya memilih hunian dengan kemudahan mobilisasi menuju fasilitas umum.*" mayoritas responden menyatakan bahwa kemudahan mobilisasi menuju fasilitas umum menjadi faktor penting dalam pemilihan hunian. Sebanyak 50,4% responden menyatakan sangat setuju dan 39,3% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 89,7% responden mendukung pernyataan ini. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju berada pada persentase yang relatif kecil. Hal ini menunjukkan bahwa kemudahan mobilitas menuju fasilitas umum berperan besar dalam mendukung kenyamanan dan efisiensi aktivitas sehari-hari.

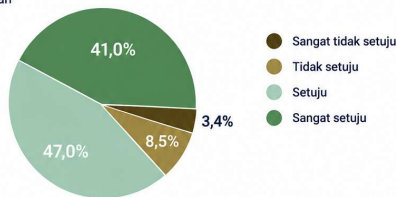
Hasil analisis atribut aksesibilitas menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap hunian yang berada di lokasi strategis, memiliki akses yang baik ke jalan utama, mudah dijangkau oleh transportasi umum, serta mendukung kemudahan mobilisasi menuju fasilitas kota dan fasilitas umum. Temuan ini menegaskan bahwa aksesibilitas menjadi faktor penting dalam pemilihan hunian karena berpengaruh langsung terhadap efisiensi mobilitas dan kenyamanan aktivitas sehari-hari. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu oleh (Puspitasari dkk., 2022) yang menyatakan bahwa generasi milenial cenderung memilih hunian dengan aksesibilitas yang baik, lokasi strategis, serta keterhubungan yang optimal dengan jaringan jalan dan fasilitas kota, karena faktor tersebut mendukung gaya hidup yang praktis dan dinamis.

Atribut Harga

Berdasarkan diagram lingkaran atribut harga pada Gambar 4, pernyataan pertama menunjukkan mayoritas responden memilih sikap positif terhadap keterjangkauan harga hunian. Sebanyak 41% responden menyatakan sangat setuju dan 47% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 88% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju berada pada persentase yang relatif kecil. Hal ini menunjukkan bahwa kesesuaian harga hunian dengan kemampuan ekonomi menjadi pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan memilih hunian.

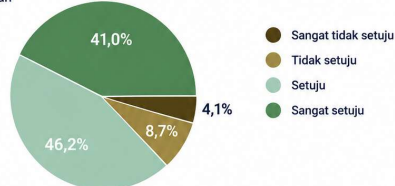
Saya memilih hunian dengan harga yang terjangkau sesuai kemampuan ekonomi saya.

117 jawaban



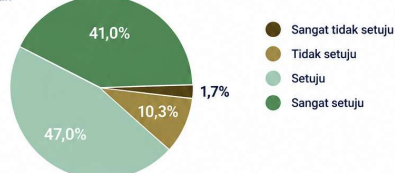
Skema pembayaran (cicilan/KPR) menjadi faktor penting dalam keputusan saya membeli hunian.

117 jawaban



Saya lebih mempertimbangkan fleksibilitas harga dibandingkan merek pengembang.

117 jawaban



Gambar 4. Diagram item atribut harga

Selanjutnya diagram lingkaran atribut harga pada pernyataan kedua, sebagian besar responden menilai skema pembayaran sebagai faktor penting dalam keputusan pembelian hunian. Sebanyak 41,9% responden menyatakan sangat setuju dan 46,2% menyatakan setuju, sehingga total 88,1% responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap pernyataan ini. Adapun responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 7,7%, sedangkan sangat tidak setuju berada pada persentase yang sangat kecil. Temuan ini mengindikasikan bahwa kemudahan skema cicilan atau KPR berperan besar dalam meningkatkan keterjangkauan hunian bagi calon penghuni.

Ketiga, berdasarkan diagram lingkaran atribut harga pada pernyataan ketiga, mayoritas responden lebih mengutamakan fleksibilitas harga dibandingkan merek pengembang dalam memilih hunian. Sebanyak 41% responden menyatakan sangat setuju dan 47% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 88% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 10,3% dan sangat tidak setuju berada pada persentase minoritas. Hal ini menunjukkan bahwa bagi responden, aspek

fleksibilitas dan penyesuaian harga lebih berpengaruh dalam keputusan memilih hunian dibandingkan citra atau merek pengembang.

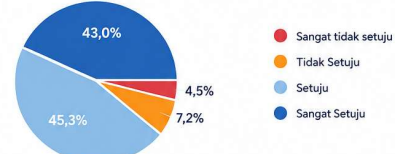
Secara keseluruhan, hasil analisis atribut harga menunjukkan bahwa keterjangkauan harga, kemudahan skema pembayaran, serta fleksibilitas harga menjadi pertimbangan utama responden dalam memilih hunian, yang tercermin dari dominasi jawaban setuju dan sangat setuju pada seluruh item. Temuan ini menegaskan bahwa aspek ekonomi memiliki peran penting dalam keputusan pembelian hunian. Hal tersebut sejalan dengan penelitian (Puspitasari dkk., 2022) yang menyatakan bahwa generasi milenial cenderung memilih hunian dengan harga yang sesuai kemampuan ekonomi dan didukung skema cicilan atau KPR yang ringan. Temuan ini juga diperkuat oleh (Puspitasari dkk., 2022) yang menegaskan bahwa kombinasi harga terjangkau dan kemudahan sistem pembayaran menjadi faktor dominan karena berkaitan dengan keberlanjutan finansial dan kenyamanan penghuni.

Atribut Fasilitas Lingkungan

Berdasarkan diagram lingkaran pada Gambar 5, pernyataan pertama menunjukkan mayoritas responden memilih sikap positif terhadap pentingnya keamanan lingkungan dalam memilih hunian. Sebanyak 43,6% responden menyatakan sangat setuju dan 45,3% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 88,9% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju berada pada persentase yang relatif kecil.

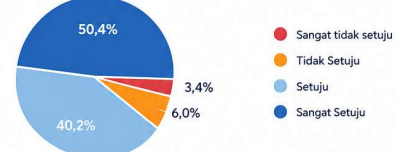
Keamanan lingkungan menjadi faktor utama dalam memilih hunian.

117 jawaban



Saya menyukai lingkungan hunian yang bersih dan tertata rapi.

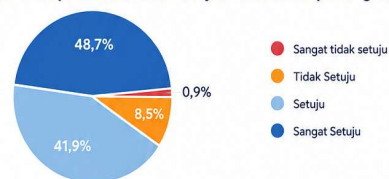
117 jawaban





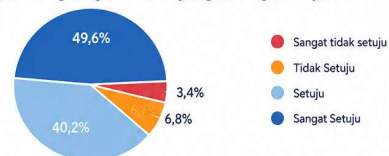
Ketersediaan area parkir memadai menjadi kebutuhan penting bagi saya.

117 jawaban



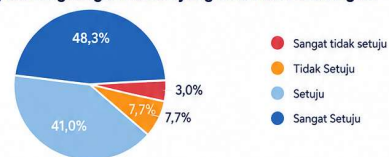
Saya menyukai lingkungan hunian yang tenang dan nyaman.

117 jawaban



Saya menyukai lingkungan hunian yang aman dari kebisingan.

117 jawaban



Gambar 5. Diagram item atribut fasilitas lingkungan

Hal ini menunjukkan bahwa faktor kualitas lingkungan hunian, khususnya aspek keamanan, menjadi kebutuhan utama Generasi Y karena berkaitan dengan rasa aman serta kenyamanan dalam aktivitas sehari-hari.

Berdasarkan diagram lingkaran pada pernyataan kedua, sebagian besar responden menganggap ketersediaan area parkir sebagai kebutuhan penting dalam hunian. Sebanyak 48,7% responden menyatakan sangat setuju dan 41,9% menyatakan setuju, sehingga total 90,6% responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap pernyataan ini. Adapun responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 8,5%, sedangkan sangat tidak setuju berada pada persentase yang sangat kecil. Temuan ini mengindikasikan bahwa fasilitas parkir yang memadai berperan penting dalam menunjang aktivitas dan kenyamanan penghuni.

Berdasarkan diagram lingkaran pada pernyataan ketiga, mayoritas responden menunjukkan preferensi yang sangat kuat terhadap lingkungan hunian yang bersih dan tertata rapi. Sebanyak 50,4% responden menyatakan sangat setuju dan 40,2% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 90,6% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 6%, dan sangat tidak setuju berada pada persentase minoritas. Hal ini menunjukkan bahwa kebersihan dan keteraturan lingkungan menjadi faktor

penting dalam menciptakan kualitas hunian yang nyaman dan layak huni.

Berdasarkan diagram lingkaran pada pernyataan keempat, sebagian besar responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap lingkungan hunian yang tenang dan nyaman. Sebanyak 49,6% responden menyatakan sangat setuju dan 40,2% menyatakan setuju, sehingga total 89,8% responden mendukung pernyataan ini. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju berada pada persentase yang relatif kecil. Temuan ini mengindikasikan bahwa suasana lingkungan yang tenang dan nyaman menjadi aspek penting dalam mendukung kenyamanan serta kesejahteraan penghuni.

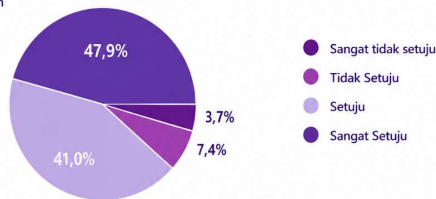
Secara keseluruhan, hasil analisis atribut fasilitas lingkungan menunjukkan bahwa keamanan, kebersihan, kenyamanan, serta ketersediaan fasilitas pendukung seperti area parkir merupakan pertimbangan penting bagi responden dalam memilih hunian. Tingginya persentase jawaban *setuju* dan *sangat setuju* pada seluruh item menegaskan bahwa kualitas lingkungan hunian memiliki peran signifikan dalam menciptakan rasa aman dan kenyamanan penghuni. Temuan ini sejalan dengan penelitian (Puspitasari dkk., 2022) yang menyatakan bahwa generasi milenial cenderung memilih hunian dengan lingkungan yang aman, bersih, dan bebas gangguan sebagai bagian dari kebutuhan dasar hunian. Selain itu, penelitian (Tang dkk., 2022) juga menegaskan bahwa faktor fasilitas lingkungan, seperti keamanan kawasan, kebersihan, keteraturan lingkungan, dan ketersediaan area parkir, menjadi penentu utama dalam keputusan pemilihan hunian karena berkaitan langsung dengan kenyamanan dan kualitas hidup penghuni.

Atribut Desain

Berdasarkan Gambar 6. Diagram Atribut Desain, pada pernyataan "*Saya menyukai hunian dengan desain modern dan minimalis*" menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki kecenderungan sikap positif terhadap preferensi desain hunian yang sederhana dan kontemporer. Sebanyak 47,9% responden menyatakan sangat setuju dan 41% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 88,9% responden mendukung pernyataan tersebut.

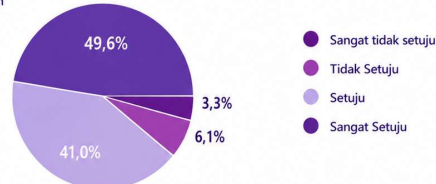
Saya menyukai hunian dengan desain modern dan minimalis.

117 jawaban



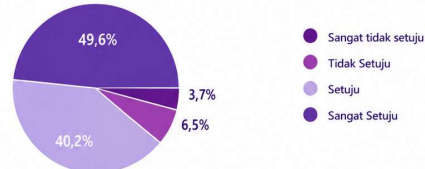
Desain hunian yang fungsional lebih saya prioritaskan dibanding kemewahan.

117 jawaban



Tata ruang yang nyaman dan efisien menjadi pertimbangan utama saya.

117 jawaban



Gambar 6. Diagram item atribut desain

Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju berada pada persentase yang relatif kecil. Hasil ini mengindikasikan bahwa desain modern dan minimalis dipersepsikan sebagai pendekatan yang sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup responden, terutama karena dinilai mampu menghadirkan kesan rapi, bersih, serta efisien dalam penggunaan ruang.

Pada diagram kedua dengan pernyataan "*Desain hunian yang fungsional lebih saya prioritaskan dibanding kemewahan*", mayoritas responden kembali menunjukkan sikap positif yang sangat dominan. Sebanyak 49,6% responden menyatakan sangat setuju dan 41% menyatakan setuju, sehingga total 90,6% responden mendukung pernyataan tersebut. Adapun responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju hanya merupakan sebagian kecil. Temuan ini menunjukkan bahwa aspek fungsionalitas menjadi pertimbangan utama dalam desain hunian, di mana responden cenderung mengutamakan kemudahan penggunaan ruang, efektivitas aktivitas, serta kenyamanan dibandingkan tampilan yang bersifat mewah namun kurang aplikatif.

Selanjutnya, pada pernyataan "*Tata ruang yang nyaman dan efisien menjadi pertimbangan utama saya*", hasil diagram menunjukkan kecenderungan yang serupa. Sebanyak 49,6% responden menyatakan sangat setuju dan 40,2% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 89,8% responden mendukung pernyataan tersebut. Persentase responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju tergolong minoritas. Hal ini mengindikasikan bahwa kualitas tata ruang, khususnya yang berkaitan dengan kenyamanan dan efisiensi, merupakan faktor krusial dalam penilaian desain hunian.

Berdasarkan hasil penelitian ini, atribut desain terbukti menjadi salah satu faktor penting dalam keputusan Generasi Y memilih hunian. Mayoritas responden lebih menyukai desain yang modern, fungsional, dan memiliki tata ruang yang efisien. Temuan ini sejalan dengan penelitian (Yustika dkk., 2022; Puspitasari dkk., 2022) yang menunjukkan bahwa desain hunian mencerminkan gaya hidup generasi milenial. Desain hunian juga dinilai sebagai representasi gaya hidup, sehingga kualitas ruang dalam, pencahayaan alami, penghawaan yang baik, serta pemenuhan kebutuhan ruang privat menjadi pertimbangan utama, khususnya pada konteks hunian perkotaan dan hunian vertikal (Yustika dkk., 2022).

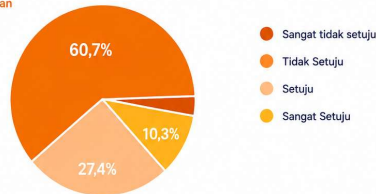
Atribut Reputasi Pengembang

Berdasarkan Gambar 7. Diagram Atribut Reputasi Pengembang, pada pernyataan "*Saya mempertimbangkan reputasi pengembang dalam memilih hunian*" menunjukkan bahwa mayoritas responden memiliki sikap positif terhadap pentingnya reputasi pengembang. Sebanyak 60,7% responden menyatakan sangat setuju dan 27,4% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 88,1% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju sebesar 10,3%, dan sisanya merupakan responden yang menyatakan sangat tidak setuju dalam persentase yang sangat kecil. Temuan ini mengindikasikan bahwa reputasi pengembang menjadi faktor utama yang mempengaruhi tingkat kepercayaan responden dalam proses pemilihan hunian.



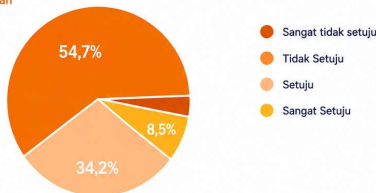
Saya mempertimbangkan reputasi pengembang dalam memilih hunian.

117 jawaban



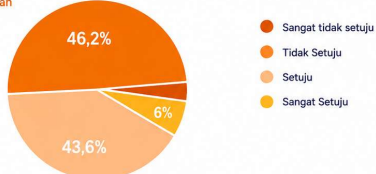
Saya lebih memilih hunian dari pengembang yang memberikan layanan purna jual yang baik.

117 jawaban



Pengembang yang memiliki proyek terpercaya membuat saya lebih yakin untuk membeli.

117 jawaban



Gambar 7. Diagram item atribut reputasi pengembang

Pada pernyataan “*Saya lebih memilih hunian dari pengembang yang memberikan layanan purna jual yang baik*”, hasil diagram menunjukkan kecenderungan yang serupa. Sebanyak 54,7% responden menyatakan sangat setuju dan 34,2% menyatakan setuju, sehingga total 88,9% responden mendukung pernyataan tersebut. Persentase responden yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju tergolong kecil. Hal ini menunjukkan bahwa layanan purna jual dipersepsikan sebagai bagian penting dari kualitas pengembang, karena berkaitan langsung dengan kenyamanan, keamanan, serta keberlanjutan hunian setelah proses pembelian.

Selanjutnya, pada pernyataan “*Pengembang yang memiliki proyek terpercaya membuat saya lebih yakin untuk membeli*”, mayoritas responden kembali menunjukkan sikap positif. Sebanyak 46,2% responden menyatakan sangat setuju dan 43,6% menyatakan setuju, sehingga secara keseluruhan 89,8% responden mendukung pernyataan tersebut. Sementara itu, responden yang menyatakan tidak setuju hanya sebesar 6%, dan sangat tidak setuju dalam persentase yang minimal. Temuan ini menunjukkan bahwa kepercayaan terhadap

pengembang merupakan salah satu pertimbangan penting dalam keputusan pembelian hunian karena berkaitan dengan kualitas bangunan, legalitas, serta keberlanjutan investasi.

Hasil analisis atribut reputasi pengembang menunjukkan bahwa kepercayaan terhadap pengembang, yang tercermin dari reputasi, kualitas layanan purna jual, serta rekam jejak proyek yang terpercaya, merupakan faktor signifikan dalam keputusan generasi milenial memilih hunian. Reputasi pengembang tidak hanya dipandang sebagai jaminan kualitas fisik bangunan, tetapi juga sebagai indikator keamanan investasi dan keberlanjutan hunian dalam jangka panjang. Hal ini sejalan dengan (Rahadi & Mulyano, 2021) yang menyatakan bahwa reputasi pengembang menjadi indikator kredibilitas terkait kualitas bangunan, keamanan lingkungan, dan kepastian legalitas hunian. Temuan ini diperkuat oleh (Mulyano dkk., 2020) yang menegaskan bahwa reputasi pengembang, melalui kualitas layanan dan komitmen terhadap kenyamanan penghuni, turut mendukung keputusan generasi milenial dalam memilih hunian.

Secara keseluruhan, seluruh penelitian tersebut menunjukkan pola konsisten bahwa pemilihan hunian generasi milenial dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut: (1) lokasi yang strategis, bebas banjir, dan dekat fasilitas; (2) aksesibilitas yang mendukung mobilisasi dan konektivitas transportasi; (3) harga yang terjangkau dan fleksibel; (4) keamanan, kebersihan, ketenangan, dan fasilitas lingkungan; (5) desain modern, fungsional, dan tata ruang yang efisien; (6) kualitas fisik bangunan; serta (7) reputasi pengembang dan legalitas hunian. Seluruh faktor ini menjadi dasar yang kuat untuk dijadikan acuan dalam penyusunan survei dan instrumen penelitian mengenai preferensi hunian generasi milenial.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengujian instrumen penelitian, seluruh item kuesioner dinyatakan valid dan reliabel. Seluruh item memiliki nilai koefisien validitas lebih besar dari 0,30, sedangkan uji reliabilitas menghasilkan nilai koefisien sebesar 0,968, yang menunjukkan bahwa instrumen memiliki tingkat konsistensi yang sangat tinggi sehingga layak digunakan dalam

penelitian ini. Berdasarkan hasil sintesis penelitian terdahulu serta survei terhadap 117 responden, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Seluruh faktor dari penelitian terdahulu terbukti relevan pada responden Generasi Milenial di Surabaya. Faktor-faktor yang diuji yaitu Lokasi, Aksesibilitas, Harga, Fasilitas Lingkungan/Keamanan, Desain, dan Reputasi Pengembang, semuanya memiliki tingkat persetujuan tinggi, menunjukkan bahwa faktor tersebut relevan dan signifikan mempengaruhi keputusan pemilihan hunian.
2. Faktor dengan pengaruh paling dominan adalah Aksesibilitas, Fasilitas Keamanan Lingkungan, dan Harga. Responden menempatkan kemudahan mobilisasi, keamanan dan kebersihan lingkungan, serta keterjangkauan harga dan fleksibilitas pembayaran sebagai pertimbangan utama.
3. Lokasi tetap menjadi salah satu faktor utama dalam pemilihan hunian. Lokasi strategis yang dekat dengan pekerjaan, fasilitas umum, serta aman dari risiko banjir menjadi salah satu indikator preferensi tertinggi.
4. Preferensi desain modern dan fungsional turut mempengaruhi keputusan pembelian hunian. Milenial lebih memilih desain minimalis, tata ruang efisien, dan pencahayaan/penghawaan yang baik.
5. Reputasi pengembang menjadi faktor pendukung penting yang memperkuat kepercayaan pembeli. Rekam jejak positif dan layanan purna jual yang baik meningkatkan kepercayaan calon pembeli terhadap kualitas dan kredibilitas pengembang.

Saran/Rekomendasi

Secara umum, penelitian ini menunjukkan bahwa preferensi hunian Generasi Y di Surabaya dipengaruhi oleh kombinasi faktor lokasi, aksesibilitas, harga, fasilitas lingkungan, desain, dan reputasi pengembang. Temuan ini mengindikasikan bahwa keputusan pemilihan hunian tidak hanya didasarkan pada aspek ekonomi, tetapi juga mempertimbangkan kemudahan mobilitas, kualitas lingkungan, serta karakteristik hunian yang sesuai dengan gaya hidup Generasi Y. Untuk meningkatkan kualitas penelitian di masa mendatang, beberapa saran pengembangan adalah:

1. Menggunakan analisis statistik inferensial, seperti *Structural Equation Modeling* (SEM), *Confirmatory Factor Analysis* (CFA), atau regresi, untuk menguji hubungan antarvariabel secara lebih mendalam.
2. Memperluas jumlah responden dan menggunakan sampling probabilistik sehingga hasil lebih representatif.
3. Menambahkan variabel lain yang berpotensi mempengaruhi preferensi hunian, seperti konsep *green building*, teknologi *smart home*, maupun gaya hidup digital.
4. Membandingkan preferensi antara Generasi Y dengan Generasi Z atau Generasi X untuk melihat perbedaan pola pemilihan hunian.
5. Mengembangkan model rekomendasi preferensi hunian yang dapat menjadi dasar bagi pengembang properti dalam merancang hunian sesuai kebutuhan Generasi Y.

DAFTAR PUSTAKA

- Adianto, J., Gabe, R. T., & Farraz, M. A. (2023). The influence of family relations on the housing preferences of Millennials in Depok, Indonesia. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 16(1), 84–100. doi: <https://doi.org/10.1080/17549175.2021.1944282>
- Aini, Fitri A. (2022). Analisis Dampak Urbanisasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya. *Journal Economic and Strategy* (JES), 3(2), 60-67. doi: <https://doi.org/10.36490/jes.v3i2.425>
- Guo, J., Feng, T., & Timmermans, H. J. P. (2020). Co-dependent workplace, residence and commuting mode choice: Results of a multi-dimensional mixed logit model with panel effects. *Cities*, 96, 102448. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102448>
- Lachman, M. L., & L. Brett. Deborah. (2015). *Gen Y and Housing: What They Want and Where They Want It*. Washington D.C.: Urban Land Institute.
- Mulyano, Y., Rahadi, R. A., & Amaliah, U. (2020). Millennials Housing Preferences Model in Jakarta. *European Journal of Business and Management Research*, 5(1). doi:



- <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2020.5.1.240>
- Puspitasari, D., Adianto, J., & Khoirunurrofik, K. (2022). Preferensi Hunian di Perkotaan pada Generasi Y di Kota Bekasi. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 18(1), 54–65. doi: <https://doi.org/10.14710/pwk.v18i1.37176>
- Prativi, F.P., Nurpita, A., Amalia, N., & Usman Bello, A. (2025). Preference Gaps Between Developers and Millennials in Landed Housing in Yogyakarta Urban Agglomeration. *Journal of Asset Management and Public Economy (JAMPE)*, 5(1), 15–28. doi: <https://doi.org/10.1298/jampe.v3i2.12998>
- Rahadi, R. A., & Mulyano, Y. (2021). Qualitative Study on Millennials' Housing Preferences in Jakarta, Indonesia. In *International Journal of Innovation, Creativity and Change*. www.ijicc.net (Vol. 15, Number 5).
- Rethabfahisa, G.T., & Ariyanto, E. (2025). Analisis Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian di Kota Jambi. *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi dan Akuntansi* 9(1), 1596-1621. doi: <https://doi.org/10.31955/mea.v9i1.5242>
- Tang, A., Kusuma, H. E., & Riska, A. S. (2022). Hubungan Kausal antara 14 Faktor Preferensi Generasi Y dan Z dalam Memilih Jenis Hunian. *ARSITEKTURA*, 20(1), 77. doi: <https://doi.org/10.20961/arst.v20i1.51415>
- Widari, A. N., & Santoso, E. B. (2025). Analisis Preferensi Generasi Milenial Terhadap Tren Harga Hunian di Kota Surabaya Berdasarkan lokasi dan Tipologi. *Jurnal Penataan Ruang*, 20, 172–180. doi: <https://doi.org/10.12962/j2716179x.v20i1.5326>
- Yustika, F. Puspa, Ridlo, M. Agung , & Widyasamratri, Hasti, (2022). Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian Studi Kasus: Dki Jakarta, Jakarta Barat, Dan Yogyakarta. In *Jurnal Kajian Ruang*. 2(1). 72-88. doi: <https://dx.doi.org/10.30659/jkr.v2i1.20356>

