

# Kriteria Lokasi Apartemen di Kota Surabaya Berdasarkan Preferensi Generasi Milenial

Ayuningtyas Hema Pinasthika dan Putu Gde Ariastita

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

*e-mail:* ariastita@urplan.its.ac.id

**Abstrak**—Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial. Penelitian ini menggunakan dua teknik analisis, yang pertama menggunakan analisis delphi untuk mengidentifikasi dan memvalidasi variabel penelitian, Selanjutnya dilakukan menggunakan Teknik analisis pembobotan (skala likert) yang bertujuan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang suatu fenomena. Berdasarkan hasil analisis ditemukan bahwa, generasi milenial di Kota Surabaya memberikan nilai sangat berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen, yaitu; ketersediaan jaringan jalan, keamanan, jaringan telekomunikasi atau internet, jaringan air bersih, parkir yang luas, fasilitas Kesehatan, bebas polusi, harga apartemen, maintenance building, olahraga, service charge, estetika apartemen. Sedangkan kriteria dekat pusat perbelanjaan dan ruang terbuka hijau mendapatkan berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen. Selain itu, kriteria kolam renang hanya mendapatkan nilai cukup berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen.

**Kata Kunci**—Apartemen, Lokasi Apartemen, Generasi Milenial

## I. PENDAHULUAN

KOTA Surabaya menjadi lokasi favorit para pengembang untuk investasi dan bisnis, karena Kota Surabaya menjadi pintu gerbang perekonomian Indonesia bagian timur. Namun, dengan kepadatan penduduk tinggi dan pembangunan masif, lahan di Kota Surabaya untuk rumah tapak kian terbatas. Sehingga hunian apartemen menjadi solusi bagi masyarakat yang tinggal di perkotaan Surabaya. Hal tersebut, didukung dengan adanya kebijakan Pemerintahan Kota Surabaya yaitu Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah *Kota Surabaya Tahun 2014-2034*, Pembangunan apartemen merupakan bentuk upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Surabaya dalam memenuhi kebutuhan perumahan[1]. Variabel terpenting dalam pemilihan tempat tinggal berdasarkan preferensi konsumen adalah pertimbangan lokasi[2]. Mayoritas apartemen di Kota Surabaya menawarkan berbagai kemudahan dan fasilitas. Hal tersebut dapat mendorong apartemen semakin diminati kaum milenial.

Generasi milenial di Indonesia diprediksi akan mencapai populasi sebesar 83 juta jiwa, dimana 35 juta diantaranya secara ekonomi tergolong kelas menengah[3]. Berdasarkan hasil sensus penduduk terbaru 2020 oleh BPS Kota Surabaya, jumlah penduduk generasi milenial Kota Surabaya mencapai 691.551 jiwa penduduk dimana mencapai 25.04% dari total penduduk Kota Surabaya[4]. Jumlah populasi generasi milenial di Kota Surabaya mendominasi jumlah populasi dan secara tidak langsung diikuti dengan besarnya kebutuhan

akan tempat tinggal di Kota Surabaya. Milenial merupakan pangsa pasar yang besar untuk hunian vertikal atau apartemen, karena pada saat ini adanya perubahan gaya hidup milenial dalam mencari hunian yang dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup[5]. Generasi milenial membutuhkan suatu tempat tinggal dikarenakan dengan adanya transisi dalam tingkat kehidupan mereka seperti berkarir atau adanya peningkatan kebutuhan Generasi milenial terlahir bersamaan dengan pesatnya perkembangan teknologi dan internet dan sangat suka menggunakan teknologi dalam setiap aspek kehidupannya[6]. Sehingga milenial dapat mempengaruhi terhadap perekonomian dunia.

Total stok apartemen di Kota Surabaya pada pertengahan tahun 2021 tercatat sebanyak 48.972 unit dan yang berhasil diserahterimakan tercatat sebanyak 3.669 unit. Jumlah itu meningkat 8,1% dibandingkan semester sebelumnya. Diperkirakan kepemilikan unit apartemen terus akan bertambah dengan apartemen yang diserahterimakan total 6.658 unit selama 2021. Namun, pasokan apartemen di Kota Surabaya sudah *over supply*, artinya sekarang masih banyak unit apartemen yang masih ditawarkan kepada konsumen. Apartemen yang tidak terjual tersebut disebabkan oleh beberapa alasan, diantaranya akibat; Pada semester I/2021, Pemerintah Kota Surabaya memperpanjang stimulus Pajak Pertambahan Nilai (PPN) hingga akhir tahun 2021. Akan tetapi, pada tahun 2021 banyak pengembang property apartemen di Surabaya menghapus program promosi. Sehingga konsumen tidak dapat melihat manfaat dari langkah pemerintah. Untuk dapat menentukan lokasi bukan hanya pengembang apartemen saja namun masyarakat generasi milenial yang akan mendominasi calon penghuni yang memiliki persepsi dalam pemilihan lokasi apartemen.

Salah satu hal yang harus diperhatikan sebelum merencanakan membeli sebuah hunian adalah lokasi karena akan mempengaruhi harga rumah dan nilai investasinya di masa mendatang. Penelitian terdahulu mengenai kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya sebagian besar berfokus pada preferensi konsumen secara umum dan belum ada yang mempertimbangkan preferensi milenial. Tentunya informasi, persepsi dan interaksi masyarakat tiap generasi berbeda-beda. Perbedaan kebiasaan dan gaya hidup antar generasi ini tentu akan mempengaruhi permintaan tempat tinggal kedepannya.

Kriteria penentuan lokasi apartemen berdasarkan generasi milenial diharapkan dapat berguna untuk menyusun kebijakan pemerintah terkait lokasi apartemen di Kota Surabaya. Selain itu, diharapkan dapat memberikan masukan materi untuk digunakan sebagai konten promosi pengembang apartemen. Karena masyarakat generasi milenial merupakan gambaran pasar (*demand*) atas permintaan pasar apartemen di Kota Surabaya. Penelitian ini

ingin mengetahui apa saja kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial. Sehingga

Tabel 1.  
Indikator dan Variabel Penelitian

No.	Indikator	Variabel
1.	Aksesibilitas	Ketersediaan Jaringan Jalan
		Ketersediaan Transportasi Umum
2.	Sarana	Fasilitas Pelayanan Pemerintah dan Pelayan Umum
		Fasilitas Kesehatan
3.	Karakteristik Apartemen	Fasilitas Pusat Perbelanjaan
		Estetika Apartemen
4.	Harga	Keamanan
		Bebas Polusi
5.	Sarana Apartemen	Harga Apartemen
		Ruang Terbuka Hijau
6.	Utilitas Apartemen	Playground
		Olahraga
		Kolam Renang
		Parkir yang Luas
		Maintenance
		Building
		Jaringan
		Telekomunikasi
		atau Internet
		Jaringan Air Bersih

penelitian ini bertujuan untuk menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial

## II. METODE PENELITIAN

### A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

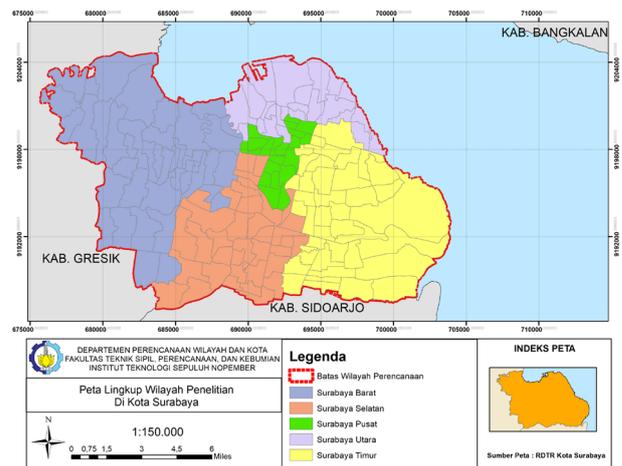
Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif dengan jenis penelitian kualitatif dan kuantitatif. Teori yang digunakan meliputi teori lokasi apartemen sebagai awalan untuk menjawab pertanyaan penelitian bahwa sesungguhnya pandangan deduktif menuntun penelitian terlebih dahulu. Pendekatan teori lokasi hunian menggunakan metode kualitatif, yakni penelitian disajikan dengan data, pengolahan secara pustaka, dan kajian empiris berdasarkan teori para ahli, literatur, dan penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan teori lokasi apartemen sehingga diperoleh kesimpulan mengenai kriteria lokasi apartemen. Sedangkan pendekatan teori dengan pendekatan kuantitatif yakni penelitian disajikan dengan data dan pengolahan secara statistik sehingga diperoleh kesimpulan mengenai kriteria lokasi apartemen.

### B. Variabel Penelitian

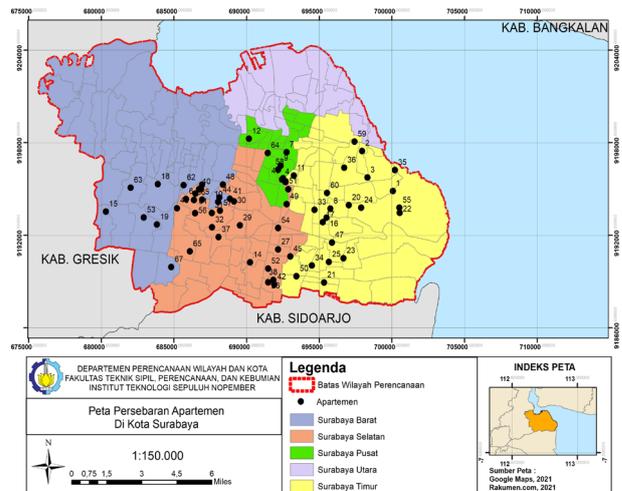
Variabel penelitian merupakan faktor dasar yang dihasilkan dari sintesa tinjauan pustaka yang memiliki pengaruh dalam pemilihan lokasi apartemen berdasarkan preferensi milenial. Variabel penelitian dapat digunakan untuk menjawab sasaran penelitian. Pada Tabel 1 adalah variabel penelitian yang akan digunakan untuk menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial.

### C. Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini merupakan penduduk yang



Gambar 1. Peta Lingkup Wilayah Penelitian di Kota Surabaya.



Gambar 2. Peta Persebaran Apartemen di Kota Surabaya.

masuk dalam kategori milenial di Kota Surabaya pada tahun 2020 dan beberapa *stakeholder* yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan untuk sampel pada sasaran pertama ditentukan dengan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* bertujuan agar sampel yang terpilih merupakan responden yang memahami objek penelitian sehingga dapat memberikan informasi dan pengetahuan terhadap tujuan penelitian. Untuk mencari sampel pada penelitian ini, maka hal yang dilakukan adalah mencari informasi mengenai kontak para ahli yang selanjutnya akan melakukan *in depth interview* (wawancara mendalam). Wawancara tersebut bertujuan untuk mendapatkan informasi, hasil pendapat atau opini, serta validasi/ kesepakatan terkait variabel yang digunakan untuk penentuan kriteria memilih lokasi apartemen di Kota Surabaya. Selanjutnya pada sasaran kedua menggunakan *stratified random sampling*. Kriteria sampel yang dapat diterima adalah warga Kota Surabaya yang berusia 25 – 40 dan yang bertempat tinggal di Kota Surabaya minimal 3 tahun.

### D. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data berupa survey primer dan sekunder. Survey primer dilakukan dengan wawancara kepada *stakeholder* dan penyebaran kuesioner secara online atau offline. Proses penyebaran kuesioner dilakukan secara daring dengan menggunakan platform media sosial seperti *Instagram*, *Twitter*, *Whatsapp*, dan *Facebook* yang dilakukan pada bulan

Tabel 2.  
Sintesis Hasil Analisis Delphi Tahap Eksplorasi

Indikator	Variabel	Keterangan
Aksesibilitas	Ketersediaan Jaringan Jalan	Diterima
	Ketersediaan Transportasi Umum*	Iterasi
	Fasilitas Pelayanan Pemerintah dan Pelayanan Umum**	Ditolak
Sarana	Fasilitas Kesehatan	Diterima
	Fasilitas Pusat Perbelanjaan	Diterima
	Estetika Apartemen	Diterima
Karakteristik Apartemen	Keamanan	Diterima
	Bebas Polusi	Diterima
	Harga	Diterima
Sarana Apartemen	Harga Apartemen	Diterima
	Ruang Terbuka Hijau	Diterima
	Playground*	Iterasi
Utilitas Apartemen	Olahraga	Diterima
	Kolam Renang*	Iterasi
	Parkir yang Luas	Diterima
	Maintenance Building	Diterima
	Jaringan Telekomunik-asi atau Internet	Diterima
	Jaringan Air Bersih	Diterima

\* – Variabel perlu iterasi

\*\* – Variabel ditolak

Tabel 3.  
Indikator dan Variabel Penelitian Hasil Analisis Delphi

Indikator	Variabel	Keterangan
Aksesibilitas	Ketersediaan Jaringan Jalan	Diterima
Sarana	Fasilitas Kesehatan	Diterima
	Fasilitas Pusat Perbelanjaan	Diterima
	Estetika Apartemen	Diterima
Karakteristik Apartemen	Keamanan	Diterima
	Bebas Polusi	Diterima
	Harga	Diterima
Sarana Apartemen	Harga Apartemen	Diterima
	Ruang Terbuka Hijau	Diterima
	Sarvice Charge*	Diterima
	Olahraga	Diterima
	Kolam Renang	Diterima
Utilitas Apartemen	Parkir yang Luas	Diterima
	Maintenance Building	Diterima
	Jaringan Telekomunik-asi atau Internet	Diterima
	Jaringan Air Bersih	Diterima

\* – Variabel baru hasil tahap eksplorasi delphi.

juni 2022. Penyebaran kuesioner dengan menggunakan metode luring yang disebar ke beberapa tempat di Kota Surabaya, seperti Alun-Alun Kota Surabaya dan Mall-Mall Kota Surabaya. Sedangkan untuk survey sekunder dilakukan dengan studi literatur yang didapatkan dari penelitian sebelumnya, jurnal, artikel, berita, dan sumber bacaan lainnya.

### E. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini terdapat dua analisis yang dilakukan untuk menjawab sasaran penelitian, diantaranya sebagai berikut;

#### 1) Mengidentifikasi variabel-variabel yang mempengaruhi kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya.

Teknik analisis *delphi* merupakan teknik yang menggunakan suatu prosedur yang sistematis untuk mendapat suatu konsensus pendapat-pendapat dari suatu kelompok ahli[7]. Dalam proses analisis *delphi* terlebih dahulu dilakukan pemilihan *stakeholder* yang ditetapkan dari hasil analisis *stakeholder* sebagai populasi dalam penelitiannya. Analisis *delphi* dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan *stakeholder* dalam memvaliditas variabel-variabel penentu lokasi apartemen di Kota Surabaya. Variabel yang digunakan dalam proses analisis *delphi* adalah

hasil variabel dari proses sintesa literatur, teori, dan konsep yang telah di analisis deskriptif sebelumnya.

#### 2) Menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial.

Teknik analisis pembobotan skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang suatu fenomena. Pada tahap ini bertujuan untuk menghitung total nilai dengan menjumlahkan nilai masing-masing variabel tersebut untuk mengetahui variabel mana yang sangat nyata batasan skor tinggi dan skor rendah. Variabel yang tidak menunjukkan beda yang nyata dengan jumlah responden yang memilih dibawah 25% atau pada skala selain 4 dan 5 dibuang untuk mempertahankan konsistensi internal dari pertanyaan[8].

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Pada penelitian ini dilakukan di Kota Surabaya yang memiliki luas sebesar 33.637,75 Ha dan terbagi mendai lima wilayah dengan 31 Kecamatan seperti pada Gambar 1. Secara administratif Kota Surabaya dibatasi oleh oleh Selat Madura di sebelah utara dan timur, Kabupaten Sidoarjo di sebelah selatan dan Kabupaten Gresik di sebelah Barat[4]. Kota Surabaya merupakan kawasan bisnis, pusat industri yang

Tabel 4.  
Variabel Yang Berpengaruh Dalam Kriteria Penentuan Lokasi Apartemen di Kota Surabaya berdasarkan Preferensi Generasi Milenial

Variabel Penelitian	Tingkat Pengaruh dalam Jumlah dan Persentase					Total	Hasil
	1	2	3	4	5		
	Ketersediaan Jaringan Jalan	0	0	5	10		
Fasilitas Kesehatan	0	0	11	22	67	100	5
Fasilitas Pusat Perbelanjaan	0	3	17	41	39	100	4
Estetika Apartemen	1	6	22	31	40	100	5
Keamanan	0	0	5	13	82	100	5
Bebas Polusi	0	2	12	20	66	100	5
Harga Apartemen	0	0	10	24	66	100	5
Ruang Terbuka Hijau	0	1	21	40	38	100	4
<i>Service Charge*</i>	0	2	19	38	41	100	5
Olahraga	1	7	21	20	51	100	5
Kolam Renang	13	26	28	9	24	100	5
Parkir yang Luas	0	0	10	14	76	100	3
<i>Maintenance Building</i>	0	1	14	29	56	100	5
Jaringan Telekomunikasi atau Internet	0	0	6	13	81	100	5
Jaringan Air Bersih	0	0	6	17	77	100	5

modern dan lengkap. Sehingga Kota Surabaya dikunjungi banyak pendatang yang berdampak pada permintaan hunian yang cukup tinggi, salah satunya apartemen. Pada Gambar 2 merupakan peta persebaran apartemen di Kota Surabaya. Diperkirakan kepemilikan unit apartemen terus akan bertambah dengan apartemen yang diserahterimakan total 6.658 unit selama 2021.

**B. Mengidentifikasi Variabel yang Mempengaruhi Kriteria Lokasi Apartemen Di Kota Surabaya**

Identifikasi dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif terhadap hasil kajian pustaka tentang penentuan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi milenial. Analisis *Delphi* ini dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan para *stakeholders* dalam menentukan variabel penentu lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan generasi milenial. Proses analisis *delphi* pada penelitian ini terjadi tiga tahap untuk mencapai sebuah konsensus di antara semua *stakeholders*, yaitu Tahap Eksplorasi, Tahap Iterasi pertama, dan Tahap Iterasi kedua. Pada tahap ini memperhatikan kondisi eksisting di wilayah penelitian, temuan variabel hasil proses analisis deskriptif kualitatif

Pada tahap eksplorasi terdapat satu variabel yang tidak diterima, yaitu variabel sarana pelayanan pemerintah dan pelayanan umum dikarenakan menurut *stakeholder* variabel tersebut memiliki tingkat frekuensi yang rendah bagi milenial. Serta terdapat tiga variabel yang perlu dilakukan iterasi, yaitu variabel ketersediaan transportasi umum,

*playground*, dan kolam renang. Seperti pada Tabel 2 sintesis hasil analisis delphi tahap eksplorasi. Variabel *Playground* terdapat dua dari tiga *stakeholder* lainnya dengan memiliki tanggapan berbeda yaitu setuju adanya variabel *playground* pada indikator sarana apartemen. Bagi *stakeholder* yang tidak setuju dengan adanya variabel *playground* dikarenakan mayoritas milenial yang bertempat tinggal di apartemen masih *single* atau lajang dan lebih baik jika variabel tersebut digunakan sebagai area hijau. Dari beberapa alasan diatas sehingga variabel ketersediaan transportasi umum, kolam renang, dan *playground* perlu dilakukan iterasi.

Pada tahap eksplorasi ini juga terdapat variabel baru, yaitu variabel *service charge* pada indikator sarana apartemen. Tahap iterasi *delphi* pada penelitian ini mengeliminasi variabel ketersediaan transportasi umum. Dikarenakan menurut *stakeholder* Kota Surabaya tersedia akan transportasi umum berbasis web seperti adanya GoJek dan Grab. Maka untuk transportasi umum seperti bus dan lain sebagainya tidak menjadi masalah bagi milenial. Selain itu, membutuhkan waktu yang lama. Temuan hasil analisis *delphi*

pada penelitian ini yaitu terdapat variabel kriteria penentu lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi milenial. Temuan tersebut selanjutnya dapat disebut sebagai variabel penelitian pada Tabel 3 untuk menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial hingga terbentuknya luaran penelitian. Proses analisis *delphi* pada penelitian ini telah mencapai konsensus dengan kesepakatan variabel yang digunakan dalam penentu lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial.

Proses analisis *delphi* pada penelitian ini telah mencapai konsensus dengan terdapatnya lima belas (15) variabel yang tergolong dalam enam (6) indikator dalam menentukan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan generasi milenial yang telah disepakati oleh semua *stakeholders*. Lima belas (15) variabel tersebut digunakan sebagai variabel penentu kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan generasi milenial di tahap selanjutnya oleh generasi milenial di wilayah penelitian.

**C. Menentukan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya Berdasarkan Preferensi Generasi Milenial**

Setelah mengetahui validitas variabel berdasarkan preferensi para ahli, maka dilanjutkan dengan menganalisis variabel-variabel yang berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial. Analisis variabel yang berpengaruh dalam penentuan kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial menggunakan alat analisis pembobotan dengan skala likert. Analisis ini dilakukan berdasarkan hasil kuisioner dimana dalam keseluruhan variabel penelitian dibobotkan oleh generasi milenial sesuai dengan tingkat pengaruhnya menurut preferensi tiap milenial dengan menggunakan teknik pembobotan skala likert dengan interval 1-5.

Pada penelitian ini memiliki jumlah total responden sebanyak 100 orang yang masuk dalam kriteria penelitian. Untuk mendapatkan hasil kuesioner pada penelitian ini dilakukan dengan penyebaran kuisisioner secara *online/offline*

Proses penyebaran kuisisioner dilakukan secara daring dengan menggunakan platform media sosial seperti

*Instagram, Twitter, Whatsapp, dan Facebook* yang dilakukan pada bulan juni 2022. Penyebaran kuesioner dengan menggunakan metode luring yang disebar ke beberapa tempat di Kota Surabaya, seperti Alun-Alun Kota Surabaya dan Mall-Mall Kota Surabaya. Tabel 4 hasil rekapitulasi dan persentase nilai terbanyak yang muncul (modus) yang dianggap berpengaruh oleh milenial dalam penentuan lokasi apartemen di kawasan studi.

Dari tabel 4 dapat dilihat bahwa ada beberapa variabel dengan nilai skor 4 dan 5 yang paling sering muncul pada analisis pembobotan skala likert. Variabel tersebut yang berpengaruh besar dalam kriteria penentuan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial. Hasil pada penelitian ini memiliki perbedaan terhadap penelitian terdahulu. Dikarenakan pada hasil yang telah didapatkan dari penelitian terdahulu masih bersifat umum. Artinya pada penelitian terdahulu sebagian besar penelitian yang telah ada hanya berfokus pada preferensi pemerintah, pengembang, dan konsumen secara umum tanpa menentukan konsumen peluang target pasar apartemen. Penelitian-penelitian lokasi apartemen tersebut juga belum ada yang mempertimbangkan preferensi generasi milenial di Kota Surabaya, yang diketahui bahwa generasi milenial adalah segmen permintaan apartemen yang terbesar di masa mendatang.

Kota Surabaya dipilih karena wilayah yang menjadi favorit para pengembang dan memiliki jumlah penduduk milenial dengan urutan kedua terbesar di Kota Surabaya. Keterbaruan penelitian ini menggunakan metode analisis delphi dikarenakan sebagai proses komunikasi kelompok atau *stakeholder* yang terstruktur dengan adanya kuesioner yang berulang. Metode ini akan mengurangi dominasi individual dan dapat dikembangkan konsensus. Selain analisis delphi pada penelitian ini juga menggunakan analisis pembobotan likert. Tujuannya untuk mengetahui atau mengukur data, data inilah yang diperoleh untuk mengetahui pendapat dan persepsi milenial terhadap kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya. Dari 15 kriteria pada penelitian ini yang mendapatkan nilai skala 5 dimana skala tersebut paling banyak atau sering muncul (modus) hanya 12 kriteria dalam penentuan lokasi apartemen di Kota Surabaya berdasarkan preferensi generasi milenial, yaitu; ketersediaan jaringan jalan, keamanan, jaringan telekomunikasi atau internet, jaringan air bersih, parkir yang luas, fasilitas Kesehatan, bebas polusi, harga apartemen, *maintenance building*, olahraga, *service charge*, estetika apartemen.

Generasi milenial cenderung memilih tinggal dan bekerja di pusat kota. Dalam teori lokasi tempat kerja berpengaruh terhadap pemilihan hunian. Namun, tidak menutup kemungkinan milenial bekerja di luar pusat kota besar atau bekerja secara WFH (*Work From Home*) sehingga milenial lebih memilih memiliki hunian dengan harga terjangkau dan fasilitas lengkap. Beberapa apartemen di Kota Surabaya telah menyediakan fasilitas untuk kaum milenial modern seperti tempat olahraga, kolam renang, RTH, minimarker, dan lain sebagainya. Hal ini selain mempermudah milenial akan kebutuhan sehari-hari juga dapat menghemat waktu di jalan. Adanya gaya hidup yang tinggi dapat mempengaruhi milenial dalam pemilihan hunian yang berhubungan dengan kenyamanan hidup dan memilih hunian yang memiliki fasilitas yang lengkap.

Generasi milenial menganggap apartemen bukan saja menjadi tempat tinggal namun juga pilihan gaya hidup. Banyak milenial yang mengatakan bahwa bertempat tinggal di suatu apartemen akan membebaskan mereka dari mengurus pemeliharaan bangunan. Selain dikarenakan gaya hidup milenial, namun berkaitan dengan pendapatan yang dihasilkan oleh milenial saat ini. Sehingga milenial akan mempertimbangkan harga apartemen serta memilih apartemen karena harga lebih terjangkau dibandingkan dengan perumahan tapak. Selain itu, milenial juga akan mempertimbangkan *service charge* apartemen tiap bulannya. *Service charge* bisa rendah atau tinggi bergantung pada lokasi dan ukuran unit apartemen. Sehingga semakin mewah apartemen maka semakin tinggi *service charge* yang dikeluarkan oleh penghuni.

## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka kesimpulan yang diperoleh dari penelitian, adalah sebagai berikut: (1) Identifikasi atau validasi dari variabel dan sub variabel yang lakukan kepada keenam *stakeholder* yang mana menghasilkan enam belas variabel. Hasil ini didapatkan dari metode analisis delphi dikarenakan sebagai proses komunikasi kelompok atau *stakeholder* yang terstruktur dengan adanya kuesioner yang berulang. Enam belas variabel tersebut, yaitu Ketersediaan Jaringan Jalan, Fasilitas Kesehatan, Fasilitas Pusat Perbelanjaan, Estetika Apartemen, Keamanan, Bebas Polusi, Harga Apartemen, Ruang Terbuka Hijau, *Service Charge*, Olahraga, Kolam Renang, Parkir yang Luas, *Maintenance building*, Jaringan Telekomunikasi atau Internet, Jaringan Air Bersih. (2) Berdasarkan analisis pembobotan likert diketahui bahwa generasi milenial di Kota Surabaya memberikan nilai sangat berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen, yaitu; ketersediaan jaringan jalan, keamanan, jaringan telekomunikasi atau internet, jaringan air bersih, parkir yang luas, fasilitas Kesehatan, bebas polusi, harga apartemen, *maintenance building*, olahraga, *service charge*, estetika apartemen. Sedangkan kriteria dekat pusat perbelanjaan dan ruang terbuka hijau mendapatkan nilai yang berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen. Selain itu, kriteria kolam renang hanya mendapatkan nilai yang cukup berpengaruh dalam penentuan lokasi apartemen. Pada hasil ini didapatkan dari analisis pembobotan likert yang bertujuan untuk mengetahui atau mengukur data, data inilah yang diperoleh untuk mengetahui pendapat dan persepsi milenial terhadap kriteria lokasi apartemen di Kota Surabaya.

### B. Saran

Berdasarkan temuan pada penelitian ini, maka saran yang diberikan oleh peneliti adalah sebagai berikut: (1) Para pengembang apartemen di Kota Surabaya dalam menyediakan hunian agar lebih memperhatikan preferensi dari generasi milenial. Dimana yang diketahui bahwa generasi milenial merupakan segmen permintaan apartemen yang terbesar di masa mendatang. Dari hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai konten promosi apartemen; (2) Hasil temuan kriteria lokasi apartemen dapat menjadi masukan dalam pengembangan apartemen di Kota Surabaya dalam

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan kebijakan perumahan dan permukiman di Kota Surabaya

Untuk menyempurnakan penelitian ini, terdapat rekomendasi untuk penelitian lanjutan yang dapat dilakukan yaitu sebagai berikut:(1)Perlu dilakukan studi lebih lanjut terkait arahan pembangunan apartemen di Kota Surabaya berdasarkan pertimbangan dari preferensi yang telah ada.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pemerintah Kota Surabaya, Peraturan Daerah (PERDA), "Peraturan Daerah (PERDA) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014 - 2034," *Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014*. 2014. Surabaya, Sekretaris Daerah Kota Surabaya.
- [2] A. N. Himawan, "Konsep Pembangunan Apartemen di Kota Surabaya," Departemen Arsitektur, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, 2016.
- [3] L. Primasari and A. Tampubolon, "Decoding Indonesian Millennials Traits As Variables In Assessing Millennials Living Preferences In Apartment," *Proceeding 4th ICIAP: Design and Planning in Disruptive Era*, Jul. 2018.
- [4] Badan Pusat Statistika, *Kota Surabaya Dalam Angka 2021*. Surabaya: Badan Pusat Statistika, 2021.
- [5] J. O. Beamish, R. Carucci Goss, and J. Emmel, "Lifestyle Influences on Housing Preferences," *Hous Soc*, vol. 28, no. 1-2, pp. 1-28, Jan. 2001, doi: 10.1080/08882746.2001.11430459.
- [6] M. Puybaraud, "Generation Y and the Workplace Annual Report 2010," *Johnsnson Controls: Milwaukee, Wisconsin, Amerika Serikat* 2013.
- [7] Putra, A. Andika, and N. D. Milwaukee, Wisconsin, Amerika Serikat Hayasunida, "Efisiensi Tata Letak Fasilitas dan Sarana Proyek dalam Mendukung Metode Pekerjaan Konstruksi (Studi Kasus Proyek Jakarta City Centre, Sudirman Park, Sudirman Place)," Semarang: Universitas Diponegoro, 2016.
- [8] M. Nazir and R. Sirkumbang, *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.