

# PREFERENSI ATRIBUT FISIK HUNIAN GENERASI Y DAN Z DI YOGYAKARTA

A. Nindyah Ekananda<sup>1</sup>, Syam Rachma Marcillia<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada  
Jalan Grafika No.2, Yogyakarta  
Email: nindyahekananda@gmail.com<sup>1\*</sup>, syam.r.m@ugm.ac.id<sup>1</sup>

## Abstrak

Kriteria seseorang dalam menentukan hunian ideal berbeda-beda karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, sehingga untuk menentukan kebutuhan tersebut diperlukan adanya preferensi. Dari sudut pandang preferensi perumahan, atribut fisik hunian (*dwelling attributes*) merupakan salah satu dari empat kategorisasi perumahan yang dapat membantu seseorang menentukan keputusan mereka dalam memilih hunian guna menciptakan karakter hunian sesuai dengan perilaku masing-masing individu, khususnya berdasarkan generasi. Generasi Y dan Z merupakan generasi yang saat ini mendominasi dengan jumlah populasi tertinggi di dunia, tidak terkecuali di Yogyakarta, Indonesia. Karakter dan gaya hidup mereka yang berbeda dengan generasi sebelumnya, seperti *baby boomer* dan generasi X tentunya dapat memberikan pengaruh signifikan kepada perencanaan masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tendensi preferensi atribut fisik hunian dari masing-masing generasi Y dan Z di Yogyakarta. Metode kuantitatif dengan teknik survey kuesioner daring digunakan untuk mengumpulkan data. Kuesioner daring tersebut terdiri dari 159 generasi Y dan 189 generasi Z. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat tendensi preferensi yang berbeda antara generasi Y dan Z di Indonesia dengan beberapa penelitian terdahulu. Hal tersebut teridentifikasi melalui tingkat kepentingan preferensi atribut fisik hunian, prioritas atribut fisik hunian, dan kualitas atribut fisik hunian mereka.

**Kata kunci:** preferensi atribut fisik hunian, generasi Y, generasi Z.

## Abstract

**Title:** *Preferences of Dwelling Attributes of Y and Z Generations in Yogyakarta*

*A person's criteria in determining ideal housing is varies because it is influenced by various factors, therefore preference is needed to determine these needs. From the point of view of housing preferences, dwelling attributes are one of the four housing categorizations which can help a person to determine their decisions in choosing housing to create residential characteristics according to the behavior of each individual, especially by generation. Generation Y and Z are generations that currently dominate with the highest population in the world, including Yogyakarta, Indonesia. Their character and lifestyle that are different from the previous generation can certainly have a significant influence on future planning. Therefore, this study aim is to identify the preferences of dwelling attributes of Y and Z generation and then look at their trend of shifting housing preferences. Quantitative methods with online questionnaire survey techniques is used to collect the data. The online questionnaire consists of 159 generation Y and 189 generation Z. The results shows that there is a tendency for different preferences between generations Y and Z in Indonesia with some previous studies. These attributes are identified through the level of importance of preference of dwelling attributes, the priorities of dwelling attributes, and their qualities.*

**Keywords:** *dwelling attributes preferences, generation Y, generation Z.*

## Pendahuluan

Dunia saat ini telah mengalami pergeseran demografi dimana Generasi Y (*millennial*) dan Generasi Z (*post-millennial*) mendominasi dengan jumlah populasi tertinggi, tidak terkecuali di Indonesia. Generasi Y atau generasi *Milenial* merupakan sekelompok orang yang lahir antara tahun 1981 – 1994 dan generasi Z atau generasi *post-milenial* merupakan sekelompok orang yang lahir antara tahun 1995 –

2012 (Profil Generasi Milenial Indonesia, 2018; Stillman & Stillman, 2018). Demografi pada tahun 2018 untuk generasi Y mencapai 82 juta jiwa (Ali & Purwandi, 2017) dan generasi Z mencapai 72 juta jiwa (Stillman dan Stillman, 2018). Di Yogyakarta, jumlah populasi generasi Y sebanyak 75632 jiwa dan Z sebanyak 114862 jiwa (BPS Kota Yogyakarta, 2018). Dengan populasi yang begitu besar, tentunya memberikan pengaruh signifikan terhadap pasar hunian. Hal ini karena jumlah Gen Y yang telah memasuki usia masa kerja produktif, akan secara bertahap memulai kemandirian pindah dari rumah orang tua mereka, menggantikan generasi sebelumnya yang memasuki masa pensiun. Begitu pula generasi Z yang masih mengenyam pendidikan juga tidak lama lagi mulai mengikuti jejak milenial untuk memulai hidup mandiri, dimana mereka akan mulai memikirkan kebutuhan bagi kehidupan mereka nantinya, salah satunya kebutuhan fisiologis atas hunian. Selain itu, dua generasi ini juga telah masuk dalam model 'segmentasi tahap kehidupan' kategori 'memulai' yang dikembangkan oleh RBC Royal Bank dalam (Kam, Lim, Al-Obaidi, & Lim, 2018) dimana tahap tersebut melewati beberapa 'pengalaman pertama kali' seperti kelulusan, pernikahan, anak pertama dan juga kepemilikan rumah pertama sehingga rentang waktu ini dianggap pas untuk dilakukan penelitian.

Seiring dengan keterbatasan lahan perkotaan yang menyebabkan tingginya harga lahan, harga hunian juga semakin mahal. Generasi Y dan Z yang termasuk kelompok dewasa muda memiliki masalah besar dalam memiliki rumah karena kisaran harga rumah terlampaui tinggi. Hal ini menyebabkan preferensi generasi Y dan Z atas hunian berbeda dengan generasi sebelumnya terutama dari segi fungsi dan desain bangunan.

Dari fenomena tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi atribut fisik hunian generasi Y dan Z karena sampai saat ini belum adanya patokan khusus yang dapat membedakan atribut fisik hunian mana saja yang dianggap penting dan disukai oleh Generasi Y dan Z dalam keputusan memilih hunian mereka pertama kali. Gaya hidup mereka yang berbeda dengan generasi sebelumnya juga dapat memberi dampak besar bagi pasar hunian di masa mendatang. Kam, Lim, Al-Obaidi, & Lim (2018) memaparkan bahwa ketidakpuasan individu dengan hasil perencanaan mengakibatkan hilangnya minat dalam perencanaan, sehingga perlu ada kebutuhan untuk menjembatani kesenjangan pengetahuan antara publik dan para ahli terkait. Salah satunya, secara bertahap mengalihkan hunian yang ditargetkan dari *Baby Boomer* dan Generasi X ke Generasi Y dan Z.

### **Preferensi atribut fisik hunian**

Hunian/*home* merupakan struktur fisik yang memenuhi kebutuhan dasar manusia seperti perlindungan dari cuaca dan gangguan, tempat untuk memberikan rasa aman, selain itu juga memenuhi kebutuhan manusia yang lebih lanjut, seperti memenuhi idealisasi seseorang dan nilai atau kenangan (Andoni & Kusuma, 2016). Kode Konstruksi Nasional (NCC) (2017) mengelompokkan kriteria bangunan-bangunan berdasarkan fungsi dan penggunaannya, salah satunya untuk fungsi hunian. NCC membaginya ke dalam dua kelas, yaitu kelas satu dan kelas 2. Kelas 1 adalah rumah tunggal yang berdiri sendiri dari alam domestik atau pemukiman. Contoh hunian kelas 1 lainnya seperti rumah teras, rumah deretan, atau *townhouse* sedangkan hunian kelas 2 adalah gedung apartemen.

Preferensi menurut kamus KBBI adalah hak untuk didahulukan dan diutamakan dari yang lain (prioritas), atau pilihan kecenderungan kesukaan. Pada preferensi perumahan, Louviere dan Timmermans (1990) dalam (Mulliner & Algrnas, 2018) mengkategorikan atribut perumahan ke dalam empat subhimpunan yang meliputi atribut fisik hunian, atribut lingkungan tempat tinggal, hubungan ekonomi dan sosial, dan lokasi relatif.

Atribut fisik hunian (*dwelling attributes*) merupakan karakteristik produk utilitas yang disukai atau dicari oleh konsumen ketika memilih rumah (Botschen et al., 1999 dalam Zinas & Jusan, 2012; Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). Produk utilitas tersebut memiliki kategori-kategori penting yang sering bertindak sebagai pengaruh besar pada keputusan pembelian. Mulliner & Algrnas (2018) mengatur atribut fisik hunian ke dalam dua kategori utama, yaitu: variabel hunian internal atau *intrinsik* dan variabel hunian eksternal atau *ekstrinsik*. Kategori intrinsik meliputi ukuran perumahan, tata letak interior, desain ruang, jumlah kamar dan desain internal. Sedangkan atribut ekstrinsik termasuk faktor-

faktor seperti desain eksterior atau fasad bangunan, kualitas bangunan dan bahan bangunan, serta ketersediaan ruang terbuka hijau.

Dari aspek perancangan, ruang mempunyai variabel independen yang mempengaruhi terhadap perilaku pemakainya. Variabel tersebut antara lain, ukuran dan bentuk, perabot dan penataannya, warna, serta unsur lingkungan ruang (suara, temperatur, dan pencahayaan) (Haryadi & Setiawan, 2014).

## Generasi Y dan Z

Istilah Gen Y dikemukakan pertama kali oleh William Strauss, W., Howe, N., dalam bukunya *In Generations: The History of America's Future, 1584 to 2069* (1991) untuk menggambarkan generasi yang terpisah dari Gen X. Banyak istilah sinonim seperti *Millennial*, *Echo Boomer*, Generasi Berikutnya, dan *Generasi Dot Com* yang digunakan secara bergantian pada generasi muda ini (Kam, dkk. 2018). Generasi Y atau lebih dikenal dengan Gen Y merujuk pada sekelompok orang yang lahir selama tahun 1980-an dan 90-an setelah Generasi X. Mereka sebagian besar adalah anak-anak generasi *Baby Boomers* (Islam, dkk. 2011). Mereka adalah generasi yang *techno-savvy*, lincah dan *multi-tasking*, tiga kali ukuran Generasi X (Bergh dan Behrer. 2011; Islam dkk. 2011). Individu dalam generasi ini digambarkan sebagai sosok yang muda, cerdas, sopan, ingin tahu, cenderung suka bersosialisasi, energik, dan menghormati orang tua dan kakek-neneknya (Bujang, Jiram, Zarin, & Anuar, 2015; Islam, dkk. 2011).

Generasi Z (juga dikenal sebagai generasi *Post-Millennials*, the *iGeneration*, atau the *Homeland Generation*) adalah kelompok demografi yang mengikuti *the Millennials*. Generasi Z adalah orang-orang yang lahir setelah tahun 1995 (Bencsik, Juhász, & Horváth-Csikós, 2016; Black, 2009; Eyes, n.d.; Larkin, dkk. 2018). Penggunaan internet yang luas dari usia muda merupakan aspek yang signifikan dari generasi ini. Generasi Z dianggap nyaman dengan teknologi dan tumbuh dengan media sosial (Dwidienawati & Gandasari, 2018). Stillman dan Stillman (2018) mengemukakan bahwa generasi Z menyukai kepraktisan tetapi tetap hemat biaya. Bersifat lebih kompetitif dan tertutup/individualis dibanding generasi sebelumnya. Berusaha menciptakan identitasnya sendiri.

**Tabel 1. Pengelompokan generasi**

<i>Baby Boomers (1946 – 1960)</i>
<i>X Generation (1961 – 1980)</i>
<i>Y Generation (1981 – 1995)</i>
<i>Z Generation (1995 – 2012)</i>
<i>Alpha Generation (2012 +)</i>

Sumber: Profil generasi milenial Indonesia, 2018; Stillman & Stillman, 2018

## Metode

Untuk mencapai tujuan penelitian ini, pendekatan kuantitatif digunakan dalam mengumpulkan dan menganalisis data. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner daring yang disebarluaskan melalui perangkat platform *Google Forms*. Kuesioner daring tersebut ditargetkan kepada 159 generasi Y dengan batas tahun kelahiran 1985 – 1994 dan 189 generasi Z dengan batas tahun kelahiran 1995 – 2004 pada tahun 2019. Batasan tersebut menyesuaikan terhadap usia dan tahapan kehidupan' kategori 'memulai' memikirkan kepemilikan hunian dan berdasarkan jumlah keseimbangan per tahun kelahiran. Hal ini karena dari sisi preferensi rumah, tahapan kehidupan berperan penting ketika seseorang telah menjadi dewasa awal atau dengan kata lain telah memasuki usia kerja, mereka diharapkan pindah dan

memulai hidup mandiri. Kategori ini mempengaruhi perubahan dan peristiwa kehidupan masing-masing individu dan keluarga mereka, seperti pernikahan, memiliki anak, dan memulai kehidupan baru sehingga cukup kuat untuk mengklarifikasi pilihan perumahan (Andoni & Kusuma, 2016; Hasu, 2018). RBC Royal Bank mengidentifikasi tahapan dewasa awal dimulai dari usia 18 – 35 tahun.

Variabel dalam penelitian ini adalah atribut fisik hunian. Parameter dan indikator variabel preferensi atribut fisik hunian dapat dilihat pada tabel 2.

**Tabel 2. Parameter dan indikator variabel atribut fisik hunian**

Variabel	Parameter	Indikator		
Atribut fisik hunian	Aspek perancangan bangunan (Interior dan Eksterior)	Ukuran ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukuran keseluruhan unit</li> <li>• Ukuran dapur</li> </ul>	
		Kebutuhan ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang privat keluarga</li> <li>• Jumlah ruang (kamar tidur &amp; kamar mandi)</li> </ul>	
		Ekspresi/Tampilan Ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaya Arsitektur</li> <li>• Warna</li> </ul>	
		Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alami</li> <li>• Buatan</li> </ul>	
		Penghawaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alami</li> <li>• Buatan (mekanis/<i>air conditioning</i>)</li> </ul>	
		Perabot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satu fungsi</li> <li>• Multifungsi</li> </ul>	
		Material	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organik</li> <li>• Buatan</li> </ul>	
		Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagar</li> <li>• Kunci rumah</li> </ul>	
		Aspek perancangan ruang luar bangunan	Vegetasi	Taman
			Paving	Lahan parkir
	Air		Kolam	
	Aspek teknologi	Ketersediaan <i>wi-fi</i>		
		HVAC		
			<i>Go-green building</i>	

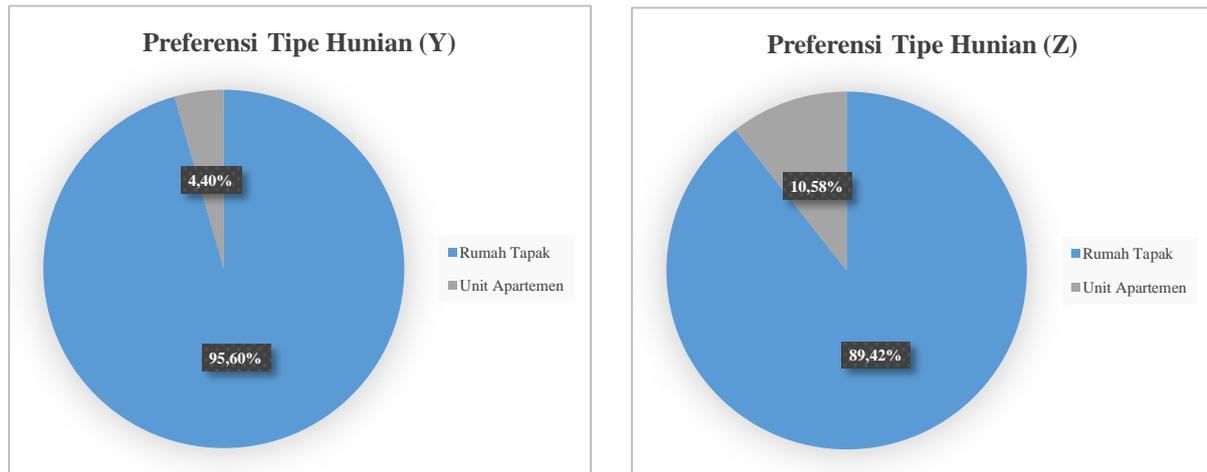
Sumber: Analisis penulis, 2018

Penyebaran kuesioner hanya melingkupi kota Yogyakarta. Generasi Y dan Z diminta untuk mengidentifikasi atribut fisik hunian mereka dari tingkat kepentingan, prioritas, dan kesukaan. Ketiga aspek preferensi tersebut diharapkan dapat mengidentifikasi preferensi atribut fisik hunian generasi Y dan Z secara keseluruhan.

*Skala Likert* digunakan untuk mengidentifikasi preferensi atribut hunian yang dianggap penting kemudian dilihat lagi berdasarkan peringkat 3 teratas dari hasil nilai total skor untuk mengetahui prioritas atribut fisik hunian dari masing-masing generasi. Sedangkan skala *semantic differential* digunakan untuk mengetahui preferensi kualitas atribut hunian yang disukai.

## Hasil dan Pembahasan

### Preferensi hunian generasi Y dan Z



**Gambar 1. Diagram preferensi hunian generasi Y dan Z**

Sumber: Kuesioner, 2019

Preferensi tipe hunian pada penelitian ini terdiri dari rumah tunggal dan unit apartemen. Berdasarkan data yang diperoleh dari 159 generasi Y dan 189 generasi Z di Yogyakarta, dapat diketahui bahwa preferensi tipe hunian yang diinginkan oleh generasi Y terdiri atas 152 orang (95.60%) yang memilih tinggal di rumah tunggal (tapak) dan 7 orang (4.40%) yang memilih tinggal di unit apartemen, sedangkan preferensi jenis hunian yang diinginkan oleh Generasi Z terdiri atas 169 orang (82.42%) yang memilih tinggal di rumah tapak dan 20 orang (10.58%) yang memilih tinggal di apartemen.

Hal tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar generasi Y dan Z di Yogyakarta masih memilih jenis hunian rumah tapak. Berbeda dengan penelitian Lachman & Brett (2015) yang menyatakan bahwa generasi milenial menyukai tinggal di apartemen tetapi sesuai dengan penelitian Nadiya (2017) dimana generasi milenial di Jakarta Barat masih memilih hunian rumah tapak atas dasar telah terbiasa tinggal dengan orang tua, dan merasa nyaman dan senang tinggal dekat dengan orang tua mereka.

### Atribut fisik hunian yang penting

Atribut fisik hunian terdiri dari 13 item yang akan diidentifikasi tingkat kepentingan dan prioritasnya oleh generasi Y maupun Z. Item tersebut antara lain, ukuran keseluruhan rumah, ruang privat untuk keluarga, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, ukuran dapur, tampilan eksterior, tampilan interior, ketersediaan perabot, ketersediaan taman, ketersediaan lahan parkir, kualitas material bangunan, konsep bangunan hemat energi, dan ketersediaan fasilitas elektronik. Lihat tabel 2.

**Tabel 3. Atribut fisik hunian yang penting dan prioritas**

Prioritas	Generasi Y			Generasi Z		
	Sikap	Keterangan	Persentase (%)	Sikap	Keterangan	Persentase (%)
1	Sangat penting	Kualitas Bahan Bangunan (Dinding dan Lantai)	93.87	Sangat penting	Kualitas Bahan Bangunan (Dinding dan Lantai)	94.31
2	Sangat penting	Ketersediaan lahan parkir	91.82	Sangat penting	Ruang privat untuk keluarga	91.40
3	Sangat penting	Ruang privat untuk keluarga	90.72	Sangat penting	Tampilan interior	90.74
4	Sangat penting	Tampilan interior	89.94	Sangat penting	Konsep bangunan hemat energi ( <i>go green</i> )	90.74
5	Sangat penting	Ketersediaan RTH (taman)	89.47	Sangat penting	Ketersediaan lahan parkir	90.61
6	Sangat penting	Ukuran keseluruhan unit hunian	88.68	Sangat penting	Ketersediaan RTH (taman)	90.21
7	Sangat penting	Konsep bangunan hemat energi ( <i>go green</i> )	87.58	Sangat penting	Jumlah kamar tidur	89.02
8	Sangat penting	Jumlah kamar tidur	87.11	Sangat penting	Ukuran keseluruhan unit hunian	88.49
9	Sangat penting	Tampilan eksterior	83.49	Sangat penting	Tampilan eksterior	85.19
10	Penting	Ketersediaan perabot	80.66	Sangat penting	Ketersediaan perabot	83.60
11	Penting	Ukuran dapur	79.87	Penting	Jumlah kamar mandi	82.67
12	Sangat penting	Jumlah kamar mandi	75.16	Penting	Ukuran dapur	80.69
13	Penting	Fasilitas elektronik lengkap	74.06	Penting	Fasilitas elektronik lengkap	80.16

Sumber: Hasil Analisis, 2019

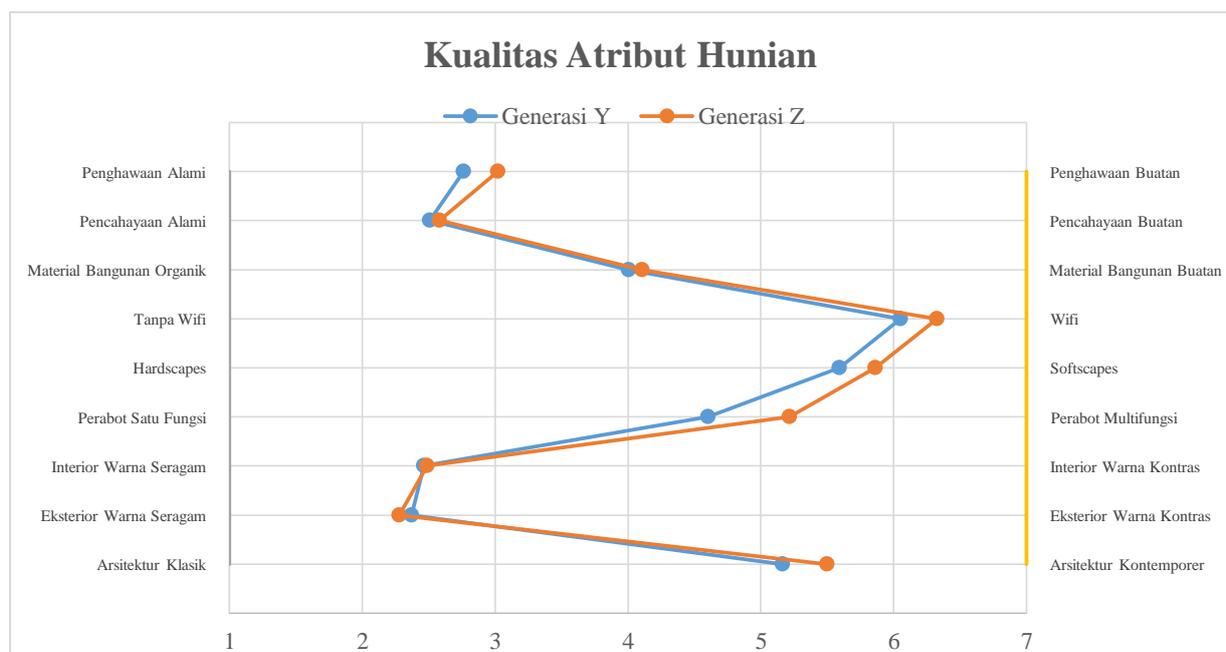
Berdasarkan tabel 2, generasi Y di Yogyakarta mengidentifikasi atribut fisik ukuran keseluruhan unit hunian, ruang privat untuk keluarga, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, tampilan luar bangunan, tampilan dalam bangunan, ketersediaan ruang terbuka hijau, ketersediaan lahan parkir, kualitas bahan bangunan, dan konsep bangunan hemat energi sebagai atribut yang sangat penting. Sedangkan atribut fisik ukuran dapur, ketersediaan perabot, dan ketersediaan fasilitas elektronik merupakan atribut yang penting bagi generasi Y ketika membeli hunian pertama kali. Adapun dari tingkat skor total menunjukkan bahwa ketika generasi Y memilih hunian pertama kali mereka memprioritaskan atribut fisik kualitas bahan bangunan (dinding dan lantai), ketersediaan lahan parkir, dan adanya ruang privat untuk keluarga. Hal tersebut menunjukkan bahwa generasi Y di Yogyakarta tidak hanya menganggap atribut-atribut tersebut sebagai atribut yang paling penting melainkan juga sebagai atribut yang paling prioritas.

Generasi Z di Yogyakarta mengidentifikasi ukuran keseluruhan unit hunian, ruang privat untuk keluarga, jumlah kamar tidur, tampilan luar bangunan, tampilan dalam bangunan, ketersediaan perabot, ketersediaan ruang terbuka hijau, ketersediaan lahan parkir, kualitas bahan bangunan, dan konsep bangunan hemat energi sebagai atribut yang sangat penting sedangkan atribut fisik jumlah

kamar mandi, ukuran dapur, dan ketersediaan fasilitas elektronik merupakan atribut yang penting bagi generasi Z ketika membeli hunian pertama kali. Adapun dari tingkat skor total, prioritas generasi Z ketika memilih hunian pertama kali adalah kualitas bahan bangunan (dinding dan lantai), ruang privat untuk keluarga, dan tampilan interior. Hal tersebut menunjukkan bahwa generasi Z di Yogyakarta tidak hanya menganggap atribut-atribut tersebut sebagai atribut yang paling penting melainkan juga sebagai atribut yang paling prioritas.

Atribut fisik kualitas bahan bangunan yang menjadi prioritas bagi generasi Y dan Z di Yogyakarta memiliki kesamaan dengan temuan Mulliner & Algrnas (2018) yang juga menempatkan atribut tersebut sebagai preferensi atribut yang paling prioritas oleh konsumen di Arab Saudi. Terdapat perbedaan dengan temuan Mulliner & Algrnas (2018), dimana atribut ruang privat untuk keluarga bukan menjadi atribut fisik yang prioritas bagi penduduk di Arab Saudi karena mereka tidak menemukannya pada peringkat teratas. Hal tersebut ternyata tidak berlaku pada generasi Y dan Z di Yogyakarta. Begitu juga dengan atribut fisik tampilan interior yang menjadi prioritas generasi Z.

### Atribut fisik hunian yang disukai



**Gambar 2. Grafik atribut fisik hunian yang disukai generasi Y dan Z Yogyakarta**

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan gambar 2, generasi Y dan Z di Yogyakarta menyukai gaya arsitektur kontemporer dan warna yang monokrom atau analogus untuk tampilan interior maupun eksterior hunian mereka. Beberapa alternatif desain interior untuk hunian dengan gaya kontemporer yang dikemukakan oleh Levenson (1980) seperti minimalis, scandinavian, industrial, dan sebagainya dapat menjadi acuan. Selain itu, penggunaan warna-warna netral seperti coklat, putih, abu-abu atau senada seperti warna pastel dapat menjadi pilihan tepat untuk tampilan interior dan eksterior generasi Y dan Z. Fasilitas perabot yang disukai oleh generasi Y adalah dominan yang satu fungsi dan multifungsi dan generasi Z menyukai fasilitas perabot yang dominan multifungsi. Perabot multifungsi sudah dilihat sebagai solusi untuk penataan hunian generasi Z ke depannya.

Pada aspek ruang luar, generasi Y dan Z menyukai area taman yang dominan untuk pemilihan hunian mereka. Pada aspek teknologi hunian, mereka menyukai ketersediaan *wi-fi* di rumah mereka. Terdapat kesamaan dengan teori Lachman & Brett (2015) yang mengatakan karakter generasi Y yang *tech-savvy* cenderung menginginkan ruang “ramah teknologi” seperti banyak outlet dan terminal pengisian daya (stop kontak), serta adanya koneksi internet. Larkin et al. (2018) juga menyebutkan bahwa pastikan adanya koneksi *wi-fi* yang tidak terputus pada ruang hunian generasi Z.

Pada aspek bahan bangunan, generasi Y dan Z cenderung menyukai jenis material organik maupun buatan. Hal ini dapat memberikan peluang bagi perencana dalam tren desain hunian kedepannya untuk menggabungkan kedua material baik yang berasal dari alam, seperti bambu atau kayu maupun buatan pabrik seperti semen dan bata sebagai unsur dekoratif untuk memperkaya citra hunian maupun untuk kekuatan hunian. Selain itu, untuk aspek pencahayaan dan penghawaan generasi Y dan Z menyukai yang dominan alami. Hal tersebut sesuai dengan temuan Mohd Jusan & Moghimi (2015) dimana ventilasi alami dalam konteks Asia masih menjadi faktor utama preferensi perumahan.

Adanya perbedaan preferensi atribut fisik hunian dari tingkat penting, prioritas, dan kesukaan generasi Y dan Z di Yogyakarta dengan teori dan temuan beberapa peneliti sebelumnya dapat saja dipengaruhi oleh faktor lain yang lebih tinggi, misalnya budaya.

## Kesimpulan

Pengembang perumahan harus memperbarui diri secara teratur dengan kebutuhan potensial pembeli rumah saat ini untuk menghindari kegagalan dalam setiap proyek pembangunan. Salah satunya dengan mengetahui preferensi hunian generasi Y dan Z. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa generasi Y dan Z di Yogyakarta kedepannya masih mengutamakan memiliki hunian rumah tapak dan belum ada kecenderungan memiliki hunian apartemen. Generasi Y mempertimbangkan kualitas bahan bangunan, ketersediaan lahan parkir, dan ruang privat untuk keluarga sebagai atribut fisik paling penting dan prioritas. Generasi Z mempertimbangkan kualitas bahan bangunan, ruang privat untuk keluarga, dan tampilan interior sebagai atribut fisik paling penting dan prioritas ketika memiliki rumah.

Berkaitan dengan tampilan interior dan eksterior yang dianggap sangat penting, generasi Y dan Z menginginkan gaya arsitektur kontemporer dengan kombinasi warna monokrom dan analogus untuk hunian mereka. Beri bukaan yang cukup agar dapat memaksimalkan cahaya dan penghawaan yang alami serta beri fasilitas ruang terbuka hijau (taman) yang cukup lapang. Material bangunan yang dapat digunakan pada hunian mereka dapat berasal dari alam (organik) maupun buatan. Hal ini secara tidak langsung dapat mewujudkan konsep hunian hemat energi yang mereka anggap sangat penting. Lengkapi hunian tersebut dengan fasilitas keamanan, seperti pagar dan kunci, serta fasilitas ketersediaan koneksi nirkabel yang tidak terputus. Ketersediaan perabot yang generasi Y anggap penting, sebaiknya ditata dengan menggunakan perabot yang satu fungsi maupun yang multifungsi secara efisien dan generasi Z anggap sangat penting sebaiknya ditata dengan perabot yang multifungsi.

Pada akhirnya, walaupun keseluruhan item atribut fisik hunian dianggap penting oleh generasi Y dan Z, tetapi dalam praktiknya ada atribut yang lebih diprioritaskan ketika mereka memilih hunian. Penting bagi perencana dan pengembang untuk lebih memperhatikan dan memaksimalkan atribut fisik prioritas tersebut pada desain hunian mereka. Penelitian ini akan membantu perancang dan pengembang perumahan di Yogyakarta untuk memahami kebutuhan dan preferensi perumahan di masa depan dari sisi generasi yang berbeda, yaitu generasi Y dan Z.

## Referensi

- ABCB. (2017). *Understanding The NCC: Bulding Classifications*. Australia: Commonwealth of Australia and States and Territories of Australia
- Ali, Hasanuddin; Purwandi, L. (2017). *Indonesia 2020: The Urban Middle Class Millenials INDONESIA 2020: The Urban Middle-Class Millennials*. Jakarta Selatan: PT Alvara Strategi Indonesia. Retrieved from <http://assets.pewresearch.org/wp-content/uploads/sites/3/2010/10/millennials-confident-connected-open-to-change.pdf>
- Andoni, H., & Kusuma, H. E. (2016). Preferensi Hunian yang Ideal Bagi Pekerja dan Mahasiswa pada Kelompok Umur Dewasa Awal / Early Adulthood, (1), 129–134.
- Bencsik, A., Juhász, T., & Horváth-Csikós, G. (2016). Y and Z Generations at Workplaces. *Journal of Competitiveness*, 6(3), 90–106. <https://doi.org/10.7441/joc.2016.03.06>
- Black, A. (2009). Gen Y: Who They Are and How They Learn. *Educational Horizons*, 88(table 1), 10. Retrieved from <http://www.eric.ed.gov/PDFS/EJ872487.pdf>
- BPS. (2018). Kota Yogyakarta dalam Angka. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik.
- BPS. (2018). Statistik Gender Tematik: Profil Generasi Milenial Indonesia. Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak.
- Bujang, A. A., Jiram, W. R. A., Zarin, H. A., & Anuar, F. H. M. (2015). Measuring the Gen Y Housing Affordability Problem. *International Journal of Trade, Economics and Finance*, 6(1), 22–26. <https://doi.org/10.7763/IJTEF.2015.V6.435>
- Dwidienawati, D., & Gandasari, D. (2018). Understanding Indonesia 's Generation Z, 7, 9–11.
- Eyes, T. H. E. (n.d.). THE EYES GEN 6 KEYS TO UNDERSTANDING YOUR NEXT CUSTOMER.
- Haryadi, Setiawan, B. (2014). *Arsitektur, Lingkungan, dan Perilaku*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hasu, E. (2018). Housing decision-making process explained by third agers, Finland: 'we didn't want this, but we chose it'. *Housing Studies*, 33(6), 837–854. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1408785>
- Kam, K. J., Lim, A. S. H., Al-Obaidi, K. M., & Lim, T. S. (2018). Evaluating Housing Needs and Preferences of Generation Y in Malaysia. *Planning Practice and Research*, 33(2), 172–185. <https://doi.org/10.1080/02697459.2018.1427413>
- Lachman, M. L., & Brett, D. L. (2015). *Gen Y and Housing: What They Want and Where They Want It*. Retrieved from <https://books.google.com/books?id=xfORrgEACAAJ>
- Larkin, C. M., Jancourt, M., Hendrix, W. H., Larkin, C., & Hendrix, W. (2018). The Generation Z world : Shifts in urban design , architecture and the corporate workplace, 7(3), 230–242.
- Mulliner, E., & Algnas, M. (2018). Preferences for housing attributes in Saudi Arabia: A comparison between consumers' and property practitioners' views. *Cities*, (October 2017), 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.06.018>
- Nadiya, E. (2017). Studi Preferensi Generasi Y Dalam Memilih Hunian Di. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 1(1), 145–152.
- Paul Taylor, & Keeter, S. (2010). *Millenials: A Portrait of Generation Next*. Pew Research Center. <https://doi.org/10.1108/JCM-07-2013-0650>
- Stillman, D., Stillman, J. (2018). *Generasi Z: Memahami Karakter Generasi Baru yang Akan Mengubah Dunia Kerja*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama