UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Model Kawasan Hunian Berkelanjutan Generasi Zilenial Perkotaan**
Mewan Indra Z, Dr. Eng. Agus Hariyadi, S.T., M.Sc.
**Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# INTISARI

Krisis perumahan di perkotaan Indonesia, khususnya bagi generasi muda, menuntut pendekatan baru yang holistik dan kontekstual. Generasi Zilenial (kelahiran 1990-2000) sebagai representasi kelompok fase awal pendapatan dan kepemilikan hunian, dengan jumlah 67,02 juta jiwa atau 24,30% penduduk Indonesia, memiliki karakter unik sebagai generasi transisi digital yang sangat bergantung pada teknologi, menghargai fleksibilitas, dan menghadapi keterbatasan daya beli. Penelitian ini bertujuan mengembangkan model teoritis kawasan hunian berkelanjutan yang adaptif terhadap karakter dan aspirasi Generasi Zilenial di Wilayah Metropolitan Jakarta (JMA).

Penelitian menggunakan *mixed methods explanatory sequential* yang diperkuat dengan eksperimen. Tahap kuantitatif melibatkan survei terhadap 159 responden Zilenial di JMA, dianalisis dengan regresi linear berganda. Tahap kualitatif menggunakan *grounded theory* melalui wawancara semi-terstruktur dengan 20 partisipan yang dipilih secara purposif, dianalisis dengan model Miles and Huberman (1994). Tahap eksperimen berupa *quasi-experiment* dengan simulasi komputer Urban Modelling Interface (UMI) untuk mobilitas dan pencahayaan alami, serta rekayasa desain pada studi kasus Perumahan Samaasta Bekasi (SB), sebuah proyek *infill development* terintegrasi menempel pada kawasan kota mandiri Grand Wisata, Bekasi, dengan validasi tambahan melalui kasus mini di Tangerang.

Hasil penelitian mengungkap tiga determinan utama preferensi hunian Zilenial, yaitu integrasi teknologi digital, nilai fleksibilitas dan gaya hidup yang menekankan kesehatan mental, serta pragmatisme ekonomi. Model teoritis yang dihasilkan, "Model Kawasan Hunian Berkelanjutan Generasi Zilenial Perkotaan", merupakan sintesis kontekstual yang mengintegrasikan karakter generasi Zilenial ke dalam kerangka *Sustainable Habitat System*. Model ini terdiri atas tiga lapisan: lapisan etis-normatif (3 pilar keberlanjutan dan 10 SDGs relevan), lapisan sistemik (*Sustainable Habitat System* dengan integrasi *digital connectivity* sebagai komponen *Welfare*), dan lapisan operasional berupa lima konsep hunian yang saling memperkuat: Hunian Adaptif, Berkelanjutan, Cerdas, Pragmatis, dan Terhubung.

Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu arsitektur melalui redefinisi keberlanjutan berbasis generasi muda serta menyediakan kerangka implementatif bagi pengembang, pemerintah, dan masyarakat. Model yang dihasilkan bukan sekadar alternatif, tetapi kerangka baru yang menempatkan generasi muda sebagai aktor utama dalam perumahan perkotaan berkelanjutan di Indonesia.

Kata kunci: zilenial, kawasan hunian berkelanjutan, *infill development* terintegrasi, rumah tumbuh terencana, *sustainable habitat system*, wilayah metropolitan Jakarta

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Model Kawasan Hunian Berkelanjutan Generasi Zilenial Perkotaan**
Mewan Indra Z, Dr. Eng. Agus Hariyadi, S.T., M.Sc.
**Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# ABSTRACT

The housing crisis in Indonesia's metropolitan areas, particularly for younger generations, requires a holistic and contextual approach. The Zillennial generation (born 1990–2000), representing the early income and housing stage and comprising approximately 67 million people (24.3% of the national population), is characterized as a transitional digital generation: highly dependent on technology, valuing flexibility and experiential living, yet constrained by affordability. This research aims to develop a theoretical model of sustainable housing areas that is adaptive to the character and aspirations of Zillennials in the Jakarta Metropolitan Area (JMA).

A mixed-methods explanatory sequential design reinforced by experimentation was employed. The quantitative stage involved a survey of 159 Zillennial respondents in JMA, analyzed using multiple linear regression. The qualitative stage applied grounded theory through semi-structured interviews with 20 purposively selected participants, analyzed with the Miles and Huberman (1994) framework. The experimental stage conducted quasi-experiments using the Urban Modelling Interface (UMI) software to simulate mobility and natural daylighting, alongside design interventions in the Samaasta Bekasi housing project (SB), an integrated infill development adjacent to the Grand Wisata township. Model validation was strengthened through a mini-case study in Tangerang.

Findings reveal three primary determinants of Zillennial housing preferences: integration of digital technology, values of flexibility and lifestyle prioritizing mental health, and economic pragmatism. The resulting theoretical framework, "The Model of Sustainable Housing Areas for Urban Zillennials" contextually integrates generational characteristics into the Sustainable Habitat System. The model consists of three layers: an ethical-normative layer (three pillars of sustainability and ten relevant SDGs), a systemic layer (Sustainable Habitat System incorporating digital connectivity as a Welfare component), and an operational layer comprising five mutually reinforcing housing concepts: Adaptive, Sustainable, Smart, Pragmatic, and Connected Housing.

This dissertation contributes to architectural scholarship by redefining sustainability through a generational lens and provides an implementable framework for developers, policymakers, and communities. The proposed model is not merely an alternative, but a new framework positioning younger generations as key actors in shaping sustainable urban housing in Indonesia.

Keywords: Zillennial, sustainable housing areas, integrated infill development, incremental housing, Sustainable Habitat System, Jakarta Metropolitan Area