

PREFERENSI GENERASI MILENIAL DALAM MEMILIH HUNIAN STUDI KASUS: DKI JAKARTA, JAKARTA BARAT, DAN YOGYAKARTA

Firda Puspa Yustika¹, Mohammad Agung Ridlo¹, Hasti Widiasamratri¹
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Sultan Agung Semarang¹
Penulis Korespondensi e-mail: firdayustika86@gmail.com

ABSTRACT

The millennial generation is the generation with the largest population in Indonesia, the millennial generation can be said to be the population born between 1980 and 2000. Based on Susenas Survey data sourced from BPS data, the millennial population in Indonesia is 33.75% of the total population of Indonesia. This of course affects the demand for housing. In this study, the author discusses the preferences of the millennial generation in choosing housing and what factors are the reference for the millennial generation in choosing housing. The preparation of this article uses data sourced from secondary data obtained from journals, literature and related data. Based on the literature review that has been carried out, the preferences of the millennial generation in choosing housing for case studies in DKI Jakarta, the form of housing and apartments in general is not in accordance with the preferences of the millennial generation. As for the case study in Yogyakarta, in choosing Generation Y housing, it looked at the quality of building materials, the availability of parking spaces, interior and exterior private spaces.
Keywords: *Preferences, Millennials, Occupancy*

ABSTRAK

Generasi milenial ialah generasi dengan populasi terbanyak di Indonesia, Generasi milenial dapat dikatakan penduduk yang lahir tenggang waktu tahun 1980 sampai tahun 2000. Berdasarkan data Survey Susenas yang bersumber dari data BPS jumlah penduduk milenial di Indonesia yaitu sebesar 33,75% dari jumlah penduduk Indonesia. Hal ini tentu saja mempengaruhi permintaan hunian. Pada penelitian ini penulis membahas mengenai preferensi generasi milenial dalam memilih hunian serta faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian. Penyusunan artikel ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari jurnal, literatur serta data terkait. Berdasarkan kajian literatur yang telah dilakukan preferensi generasi milenial dalam memilih hunian untuk studi kasus yang ada di DKI Jakarta bentuk hunian perumahan maupun apartemen secara garis besar belum sesuai dengan preferensi generasi milenial. Sedangkan untuk studi kasus yang berada di Yogyakarta dalam memilih hunian Generasi Y melihat dari ketersediaan lahan parkir, kualitas bahan bangunan, ruang privat, interior dan eksterior.

Kata Kunci: Preferensi, Generasi Milenial, Hunian

1. PENDAHULUAN

Generasi milenial yaitu generasi terbanyak di Indonesia, Menurut data Survey Susenas yang bersumber dari data BPS jumlah penduduk milenial di Indonesia yaitu sebesar 33,75% dari jumlah penduduk Indonesia. Menurut Badan Pusat Statistik Nasional (2018) Penduduk milenial adalah kelompok orang yang lahir diantara tahun 1980-2000. Penduduk milenial merupakan penduduk yang mengalami masa pendewasaan pada awal millennium (*Pew*

Research Center) atau sekitar tahun 2010. Penduduk milenial termasuk penduduk yang unik karena dipengaruhi oleh penggunaan *smarthphone*, penggunaan internet dan penggunaan social media.

Jumlah penduduk milenial yang mencapai 88 juta jiwa akan berpengaruh pada permintaan kebutuhan rumah. Menurut (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah merupakan kebutuhan wajib bagi penduduk yang tinggal di kota maupun desa. Bagi masyarakat rumah merupakan kebutuhan dasar yang harus ditunaikan dan merupakan kebutuhan primer. Sarana dan prasarana dalam perumahan yang harus dipenuhi yaitu sarana Pendidikan, Sarana kesehatan, sarana peribadatan, pelayanan umum dan ruang terbuka, Jalan, saluran air bersih, Drainase, tempat pembuangan sampah, listrik dan jaringan telepon.

Masa milenial merupakan masa dimana mereka akan meninggalkan rumah orang tuanya dan mempunyai keinginan untuk membeli rumah sendiri. Pada saat ini kaum milenial telah mencapai pada masa mencari kerja dan akan mencapai umur yang matang untuk menikah. Tentu saja permintaan kebutuhan tempat tinggal akan sangat tinggi. Berdasarkan survey yang dilakukan Rumah.com saat ini generasi milenial sedang gencar-gencarnya untuk membeli rumah, jika dibanding dengan generasi yang lainnya. Generasi milenial lebih memilih untuk tinggal di pusat CBD, dibanding dengan tinggal diperdesaan. Suplay perumahan diperkotaan berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan yang ada. Harga rumah di wilayah sub urban lebih terjangkau dari pada di pusat kota. Harga lahan yang tinggi akan menjadi hambatan bagi pemenuhan kebutuhan rumah bagi milenial di Kawasan pusat kota.

Pemerintah merupakan *stakeholder* terkait untuk pemenuhan kebutuhan perumahan. Dalam Bab V Pasal 19 (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011) menyebutkan bahwa Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pada penelitian ini penulis membahas mengenai preferensi generasi milenial dalam memilih hunian serta faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian.

2. LITERATUR REVIEW

A. Preferensi Atribut Fisik Hunian

Preferensi menurut KBBI yaitu hak utama yang harus diutamakan dan dahulukan dari hak lainnya atau bisa disebut sebagai prioritas pilihan dan kecenderungan maupun kesukaan. Preferensi diartikan sebagai pilihan hati seorang konsumen terhadap barang ataupun jasa. Preferensi dalam memilih tempat tinggal atau hunian dibagi menjadi beberapa yaitu harga hunian, fasilitas, aksesibilitas, kedekatan dengan pusat kota, pelayanan dan kenyamanan lingkungan, Menurut (Mulliner & Algrnas, 2018) Preferensi dalam memilih hunian dibagi menjadi empat atribut fisik yaitu hubungan ekonomi dan sosial, atribut lingkungan tempat tinggal dan lokasi relatif.

Kepuasan konsumen merupakan penilaian dari pelanggan mengenai keadaan produk yang diinginkan pelanggan dapat terpenuhi. Kepuasan konsumen dapat berupa senang dan kecewa tergantung realita dari sebuah produk. Kepuasan konsumen dilihat dari seberapa berkualitasnya produk, dalam menilai produk didasarkan pada mutu dan kualitas produk. Dalam penciptaan produk harus mempunyai kualitas yang baik supaya dapat memberikan nilai manfaat bagi pelanggan. Kepuasan pelanggan juga didefinisikan sebagai perasaan konsumen secara nyata terhadap kualitas produk dengan fungsi dan harapan sama dengan nilai manfaat produk. Kualitas produk secara langsung memberikan persepsi terhadap kinerja, kinerja akan berpengaruh terhadap mutu suatu produk yang akan berpengaruh terhadap kepuasan pelanggan.

B. Generasi Milenial

Generasi milenial merupakan kumpulan orang yang kebetulan memiliki persamaan tahun lahir, usia, tempat, dan kejadian yang sama. Kesatuan generasi dibentuk oleh kesamaan lokasi sejumlah individu dalam keseluruhan social, Mannheim (1952) Dalam Desfianti (2021). Generasi Milenial di Amerika Serikat menyukai keadaan lingkungan yang tenang dan bebas dari bahaya, dekat dengan fasilitas pendidikan, dekat dengan lokasi kerja, sarana umum dan mudah dijangkau dengan berjalan kaki. Berdasarkan survey susenas yang telah dilakukan pada tahun 2017 menyebutkan bahwa jumlah penduduk milenial sebesar 8,8 juta jiwa. Atau sebesar 33,75% dari jumlah penduduk nasional. Jumlah penduduk milenial merupakan jumlah

penduduk terbanyak jika dibandingkan dengan jumlah penduduk veteran, Generasi X, generasi *baby zoom*, dan generasi Z.

Generasi Milenial merupakan generasi yang mencapai masa dewasa pada masa *era new millenium*. Selain itu generasi milenial termasuk kedalam generasi yang ketika dewasa langsung berhadapan dengan teknologi canggih yang cepat dan berkembang. Genenrasi milenial erat kaitannya dengan teknologi dikarenakan dalam proses pendewasaan generasi milenial langsung bertemu dengan TV berwarna, *handphone* dan internet. Proses pendewasaan milenial berpengaruh terhadap pola hidup generasi milenial yang menggunakan internet sebagai acuan aktivitas sehari-hari seperti belanja online.

C. Permukiman

Permukiman dijelaskan dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 yakni kawasan permukiman yang terdiri dari beberapa perumahan dengan bentuk yang berbeda dan beragam. Permukiman merupakan lingkungan hidup tempat tinggal manusia untuk kegiatan sehari-hari, lingkungan permukiman memiliki keunikan tersendiri karena tercipta dari adanya berinteraksi antara masyarakat (Amsyar, 2015). Terbentuknya permukiman diawali karena sesama manusia membentuk kesatuan dengan lingkungan dan alam sehingga berbaur menjadi satu. Permukiman merupakan gabungan dari beberapa elemen yaitu alam, manusia, masyarakat, bangunan dan rumah, *networks* atau bisa disebut sarana dan prasarana (Pertiwi, 2017).

D. Hunian

Hunian merupakan suatu wadah untuk tinggal atau berteduh. Hunian atau rumah merupakan kebutuhan dasar bagi makhluk hidup untuk berlindung dari bahaya. Rumah merupakan bangunan yang difungsikan untuk bertahan hidup atau tempat tinggal yang harus memenuhi arti layak dan dapat dipandang dalam berbagai aspek. Selain itu bangunan rumah yang merupakan bagian dari permukiman dan memiliki bentuk dan letak geografis yang sama serta di lengkapi dengan sarana, prasarana dan utilitas disebut dengan perumahan. Menurut (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011) perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Dapat disimpulkan bahwa perumahan merupakan bangunan yang dibangun oleh pengembang baik di perkotaan maupun diperdesaan dengan dipenuhi oleh sarana dan prasarana penunjang perumahan, dimana rumah tersebut difungsikan untuk kegiatan sehari-hari untuk pemenuhan kebutuhan seperti masak, bekerja dan bersosialisasi.

Berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian dalam pasal 21 Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, perumahan dibagi ke dalam 5 jenis yaitu rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara.

Dalam merencanakan perumahan perlu dilakukan perencanaan dengan memperhatikan aspek-aspek perencanaan pembangunan seperti lingkungan dan daya beli masyarakat supaya dapat memenuhi permintaan dari masyarakat. Implementasi dari perencanaan pembangunan perumahan dapat dilihat dari implementasi pemerintah yang meliputi program, kegiatan dan pembangunan perumahan dan permukiman. Implementasi pembangunan perumahan dengan memperhatikan aspek-aspek perencanaan pembangunan diharapkan dapat menjawab permintaan dari masyarakat baik dari jumlah dan kualitasnya.

1) Pemilihan Lokasi Hunian

Lokasi pemilihan perumahan sering dikaitkan dengan pendapatan masyarakat. Dalam memilih lokasi hunian biasanya didasarkan pada kedekatan dengan aktivitas yang dilakukan. Namun penggunaan lahan diperkotaan dipengaruhi oleh harga jual lahan. Letak lahan yang strategis menyebabkan semakin naik nilai jualnya. Begitupula dengan lokasi perumahan akan semakin mahal jika letak rumah tersebut di pusat kota dimana sarana dan prasarana akan lebih mudah dijangkau. Lingkungan sekitar perumahan dan akses menuju perumahan menjadi pilihan utama masyarakat dalam memilih rumah. Akses menuju perumahan sangat berpengaruh terhadap pemilihan lokasi hunian, ketrejangkauan akses memiliki daya tarik yang kuat bagi konsumen perumahan. Semakin dekat lokasi hunian dengan fasilitas umum maka akan semakin banyak peminatnya. Selain faktor aksesibilitas faktor lingkungan juga menjadi pertimbangan dalam memilih hunian. Faktor lingkungan tersebut yaitu aksesibilitas menuju pusat kota, karakteristik fisik dan lingkungan, fasilitas dan pelayanan, lingkungan social dan site perumahan.

Menurut (SNI 03-1733 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan, 2004) lokasi perumahan harus sesuai dengan peruntukan lahan yang diatur dalam RTRW dan dokumen perencanaan lainnya. Dalam merencanakan lokasi perumahan harus memperhatikan beberapa aspek kriteria yaitu kenyamanan, kesehatan, keamanan, keindahan, fleksibilitas, keterjangkauan jarak dan lingkungan yang berjati diri. Untuk perencanaan lokasi perumahan harus memiliki legalitas hukum dan persyaratan administrasi yang jelas serta keterpaduan antara kegiatan dan alam sekitar.

2) Sarana, Prasarana, Utilitas Penunjang Perumahan

Sarana Merupakan alat yang digunakan untuk mendukung kegiatan sehari-hari baik kegiatan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan prasarana merupakan alat pelengkap kegiatan sosial, ekonomi dan budaya dalam kehidupan sehari-hari. Utilitas merupakan fasilitas penunjang yang digunakan untuk mendukung keberjalanan bangunan di lingkungan permukiman. Jenis prasarana lingkungan diperumahan yaitu jalan, saluran air limbah, drainase dan persampahan. Sedangkan jenis sarana di perumahan yaitu sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana pemerintahan, pelayanan umum, ruang terbuka hijau, dan sarana sosial budaya. Utilitas umum yaitu air bersih dan pemadam kebakaran. Berikut ini merupakan standar yang harus ada di perumahan menurut SNI.

3) Prasarana

- a. Jalan, merupakan akses yang digunakan untuk lalu lalang orang maupun kendaraan. Terdapat 3 kelas jalan dalam permukiman kota menurut Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 534/KPTS/M/2001
 - Jalan Kota memiliki Panjang 0,6 km/1.000 penduduk dengan rasio 5% dari luas wilayahnya.
 - Jalan lingkungan memiliki Panjang 40-60 m/ha dengan lebar 2 sampai 5 meter.
 - Jalan setapak memiliki Panjang 50-110 m/Ha dengan lebar 0,8-2 m.
- b. Air Limbah, perencanaan perumahan harus dilengkapi dengan jaringan air limbah sebagaimana diatur dalam peraturan daerah masing-masing. Salah satu peraturan yang membahas mengenai saluran air limbah yaitu SNI-03-2398-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan Sistem Resapan, serta pedoman tentang pengelolaan air

limbah secara komunal pada lingkungan perumahan yang berlaku. Penyediaan sarana sanitasi yaitu 80% dari penduduk kota. Jenis sarana sanitasi yaitu toilet dan *saptic tank*.

- c. Drainase dan Pengendalian Banjir, dalam perencanaan perumahan harus disertai dengan drainase dan pengendalian banjir. Genangan banjir tidak melebihi 10 Ha. Jika suatu wilayah yang akan menjadi Kawasan perencanaan perumahan memiliki indikasi genangan <10 Ha maka dibuat sistem drainase mikro. Sedangkan Kawasan perencanaan genangan >10 Ha dibuat sistem drainase makro.
- d. Sistem persampahan, Penduduk perkotaan minimal 80% dilayani oleh perusahaan daerah kebersihan atau dinas kebersihan.

4) Sarana

- a. Sarana niaga, merupakan sarana yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari baik primer maupun sekunder, dalam 30.000 penduduk harus disediakan pasar.
- b. Sarana Pendidikan, Kriteria sarana Pendidikan yaitu jumlah penduduk untuk masing-masing tingkatan.
 1. Setiap 1000 penduduk harus ada TK
 2. setiap 6.000 penduduk harus terdapat SD
 3. Setiap 25.000 penduduk harus ada SLTP
 4. Setiap 30.000 penduduk harus ada SLTA
 5. Setiap kota Kecil dengan jumlah penduduk 70.000 harus memiliki perguruan tinggi.
- c. Sarana Pelayanan Kesehatan, kriteria sarana pelayanan kesehatan dalam perkotaan yaitu.
 1. Setiap 3000 jiwa harus ada balai pengobatan
 2. Setiap 10.000-30.000 jiwa harus ada BKIA/RS Bersalin
 3. Setiap 120.000 jiwa harus ada puskesmas
 4. Setiap 240.000 jiwa harus ada rumah sakit
- d. Sarana Pelayanan Umum:
 1. Setiap 30.000 jiwa harus ada kantor polisi
 2. Setiap 1.000.000 – 2.000.000 jiwa harus ada Lembaga Pemasyarakatan
 3. Setiap 120.000 jiwa harus ada kantor pos
 4. Setiap 1.000.000- 2.000.000 jiwa harus ada kantor telepon/ telegram
 5. Setiap 500.000- 2.000.000 harus ada Terminal Angkutan
- e. Sarana Ruang Terbuka Hijau (Taman dan Pemakaman Umum)

1. Disediakan taman lingkungan jika penduduk melebihi 250 jiwa
 2. Disediakan taman kecamatan jika penduduk berjumlah 120.000 jiwa
 3. Taman kota disediakan untuk penduduk berjumlah 480.000 jiwa
 4. Disediakan pemakaman untuk penduduk berjumlah 120.000 jiwa
- f. Sarana sosial budaya
1. Terdapat tempat Ibadah dengan penduduk 2500 jiwa
 2. Terdapat Perpustakaan setiap 1.000.000- 2.000.000 jiwa
- 5) Utilitas**
- a. Air Bersih
1. Permukiman di kawasan perkotaan disyaratkan dapat dilayani air bersih sebanyak 60 hingga 220 liter/orang/hari sedangkan
 2. Permukiman di lingkungan perumahan disyaratkan dapat dilayani air bersih sebanyak 30 hingga 50 liter/orang/hari.
- b. Pemadam kebakaran
1. Setiap jarak 200 meter disediakan hidran kota
 2. Pemadam kebakaran mudah untuk mengakses di lingkungan permukiman
 3. Disediakan 1 pos hidran kebakaran untuk 90.000 jiwa
 4. Terdapat 2 mobil yang berkapasitas 4.000 lt/pos jaga
 5. Terdapat 1 org satlakar untuk 1000 penduduk

6) Harga

Harga merupakan biaya yang harus dibayarkan atas pembelian barang atau jasa dari sejumlah harga tukar dari kegunaan atau manfaat dari prosuk ataupun jasa (Mariasinta, 2019). Harga adalah satuan uang atau ukuran lainnya termasuk barang dan jasa atau lainnya untuk menggantikan supaya mendapatkan hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang dan jasa. Harga merupakan sejumlah mata uang atau alat tukar lainnya setelah membeli produk atau jasa, dengan kata lain jasa merupakan alat tukar setelah menggunakan produk atau jasa. Harga merupakan faktor utama yang dapat berpengaruh terhadap minat beli konsumen. Dalam penentuan harga seharusnya suatu perusahaan memperhatikan referensi dari produk pesain yang memiliki penjualan yang cukup tinggi.

7) Tipe Hunian

Menurut Kantor Menteri Perumahan Rakyat rumah tinggal dibagi menjadi beberapa jenis yaitu rumah sederhana, menengah dan mewah. Sedangkan jenis rumah flat dibagi menjadi 3 jenis yaitu rumah susun, apartemen dan kondonium. Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri Perumahan Rakyat tahun (1992) rumah sederhana yaitu rumah yang memiliki keterbatasan ruang, biasanya rumah sederhana memiliki luas antara 22 m² sampai 36 m² atau memiliki kaveling dengan luas 54 m² sampai 200 m². Rumah menengah adalah rumah yang memiliki tipe sedang dengan luas antara 45-120 m², dengan luas tanah sebesar 200 m² sampai 400 m². Sedangkan rumah mewah merupakan rumah yang memiliki luas perencanaan ruang yang besar dengan luas lebih dari 120 m² dengan luas tanah sebesar 600 m² sampai 2.000 m².

Tabel 1 Matriks Variabel, Indikator dan Parameter (VIP)

No	Sumber	Uraian	Variabel	Indikator	Parameter
1.	Elzsa Nadiya, 2017			Tipe Hunian	1. Landed Houses 2. Hunian Vertikal
2	Desfianti, Asrifa. 2021	Pemilihan hunian di dasarkan oleh beberapa hal salah satunya yaitu gaya hidup. Gaya hidup mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan rumah atau hunian diantaranya yaitu kenyamanan, komunitas atau <i>social prestige oriented</i> , kepentingan keluarga dan kepentingan sosial.	Faktor yang mempengaruhi pemilihan hunian	Lokasi	1. Lokasi Kerja 2. Pusat Aktivitas Kota 3. Pendidikan 4. Perbelanjaan 5. Kesehatan 6. Transportasi Publik 7. Jalan Tol 8. Jalan Utama
				Biaya	1. Harga 2. Sistem Pembayaran
				Atribut Fisik	1. Ukuran 2. Jumlah Ruang 3. Tipe 4. Desain
				Legalitas	1. Jenis Kepemilikan 2. Sertifikat

No	Sumber	Uraian	Variabel	Indikator	Parameter
3	A. Nindyah Ekananda, Syam Rachma Marcillia, 2019	Lokasi hunian menjadi salah satu indikator masyarakat dalam memilih hunian. Faktor penentu pemilihan atribut fisik hunian diantaranya kebutuhan, kepentingan dan kesukaan.	Faktor yang mempengaruhi pemilihan atribut fisik hunian	Aspek perancangan bangunan (Interior dan Eksterior)	1. Ukuran ruang 2. Kebutuhan ruang 3. Ekspresi/Tampilan Ruang 4. Pencahayaan 5. Penghawaan 6. Pencahayaan 7. Material 8. Keamanan
				Aspek perancangan ruang luar bangunan	1. Vegetasi 2. Paving 3. Air
				Aspek teknologi	1. Ketersediaa 2. Wi-Fi HVAC 3. Go-green building

Sumber: Hasil Analisis, 2021

3. METODOLOGI

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif, Metode kualitatif bertujuan untuk memahami obyek yang diteliti secara mendalam. Metode kualitatif adalah kegiatan mengartikan suatu kejadian tingkah laku manusia dalam pandangan peneliti. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dari data sekunder yang bersumber dari jurnal, literatur serta data terkait. Artikel ini mencakup 3 studi kasus yaitu DKI Jakarta, Jakarta Barat dan Yogyakarta. Pengambilan lokasi di ketiga studi kasus digunakan untuk memperkuat argument terhadap studi pustaka yang sudah dibuat.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis studi kasus dalam literatur ini yaitu terdiri dari 3 (tiga) studi kasus yaitu DKI Jakarta, Jakarta Barat dan DIY Yogyakarta, berikut ini merupakan studi kasus ke tiga lokasi tersebut.

A. DKI Jakarta

Penelitian ini mempelajari mengenai preferensi Gen Y dalam memilih hunian yang bertujuan supaya pengembang dapat membangun perumahan yang optimal dan tepat sasaran. Terdapat 4 klasifikasi pembagian preferensi generasi milenial dalam memilih hunian yaitu sangat setuju (4), setuju (3), tidak setuju (2) dan sangat tidak setuju (1). Pertanyaan di bagi menjadi 4 faktor yaitu lokasi, biaya, atribut fisik, dan legalitas. 100% dari 369 sample yang

dibagikan, menyatakan bahwa responden belum memiliki hunian. Atribut lokasi terdapat 9 indikator yaitu lokasi kerja, pusat aktivitas kota, fasilitas Pendidikan, pusat perbelanjaan, rekreasi, fasilitas Kesehatan, transportasi publik, jalan tol dan jalan utama. Dari 9 indikator disimpulkan bahwa dalam memilih hunian responden akan mempertimbangkan indikator-indikator tersebut kecuali tempat rekreasi. Atribut biaya terdapat 2 indikator yaitu harga dan sistem pembayaran, kedua faktor tersebut mempengaruhi responden dalam memilih hunian. Atribut yang selanjutnya yaitu atribut fisik dasar yang meliputi ukuran, jumlah ruang, tipe dan desain, yang seluruhnya mempengaruhi responden dalam memilih hunian. Atribut legalitas terdapat 2 indikator yaitu jenis kepemilikan dan sertifikat yang mempengaruhi responden dalam memilih hunian.

Mayoritas generasi milenial tipe kelas menengah di DKI Jakarta memilih tipe hunian baik beli maupun sewa memilih hunian tapak yang berlokasi di luar DKI Jakarta. Fasilitas Kesehatan, pendidikan dan transportasi publik menjadi pertimbangan generasi milenial dalam memilih hunian rumah. Untuk apartemen yang diinginkan generasi milenial yaitu dengan luas 22-70 m² dengan rincian 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi. Namun kenyataan luas apartemen yang ada dipasaran yaitu kurang dari 22 m² dengan 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Sedangkan untuk memilih hunian tapak baik beli maupun sewa generasi milenial memilih tipe hunian skala menengah yaitu dengan luas kavling 200-600 m² dengan rincian 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi. Jika dibandingkan dengan ketersediaan hunian tapak yang ada di DKI Jakarta yaitu 3 kamar tidur dan kamar mandi. Untuk atribut harga baik hunian tapak maupun apartemen generasi milenial memilih dengan harga termurah.

B. Jakarta Barat

Sebagian besar generasi Y di Jakarta barat sudah tidak tinggal bersama orang tua, memiliki pendidikan terakhir tinggi dan berkerja *fulltime*. Generasi milenial di Jakarta Barat memiliki ketergantungan terhadap internet yang sangat tinggi. Karakteristik permintaan preferensi generasi milenial di Jakarta Barat berbeda beda tergantung usia. Moda transportasi publik, jaringan jalan, Bebas Polusi, Keamanan Terjamin, *Resilient* terhadap bencana, keamanan, kenyamanan, prasarana, sarana dan tata ruang serta aksesibilitas merupakan faktor prioritas generasi Y saat berumur 20 hingga 24 tahun. Tak berbeda jauh dengan prioritas generasi Y saat berumur 20 hingga 24 tahun, harga lahan, Jaringan Jalan, moda transportasi publik, lokasi, sarana dan prasarana umum menjadi pilihan utama generasi Y saat berumur 25

hingga 29 tahun saat memilih hunian vertikal. Aksesibilitas, keamanan, kenyamanan, sarana, prasarana, tata ruang, jaringan jalan, fasilitas transportasi publik, harga lahan, dan sarana kesehatan menjadi pilihan acuan generasi Y dalam mempertimbangkan untuk memilih hunian saat berumur 30 hingga 34 tahun. Saat generasi Y sudah menikah dan memiliki anak atau berada pada masa *midlife*, Aksesibilitas, Tata Ruang, Keamanan dan kenyamanan, Prasarana, dan Sarana, Fasilitas Transportasi Publik, Harga Lahan, Zonasi, dan Sarana Kesehatan menjadi acuan dalam memilih hunian. Sedangkan jaringan telepon merupakan acuan terakhir generasi milenial dalam memilih hunian di Jakarta Barat.

C. Yogyakarta

Dalam memilih hunian generasi milenial di Yogyakarta mengedepankan atribut fisik hunian yaitu aspek perancangan bangunan (Interior dan Eksterior) (Ukuran ruang, Kebutuhan ruang, Ekspresi/Tampilan Ruang, Pencahayaan, Penghawaan, Perabot, Material, Keamanan), Aspek perancangan ruang luar bangunan Vegetasi, paving, air dan aspek teknologi yaitu Ketersediaan *wi-fi*, *HVAC*, *Go-green building*. Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan sebanyak 95,60 % generasi Y di Yogyakarta memilih tinggal di rumah tapak sedangkan sebanyak 4,40% generasi Y lebih memilih tinggal di apartemen. Dalam memilih hunian generasi Y dalam memilih hunian memperhatikan atribut fisik hunian diantaranya yaitu ukuran rumah, ruang privat, jumlah kamar tidur dan kamar mandi, ukuran dapur, eksterior dan interior, ketersediaan perabot, taman, lahan parkir, kualitas bangunan dan konsep bangunan. Atribut atribut diatas merupakan atribut prioritas yang menjadi acuan dalam memilih rumah untuk pertama kalinya. Gaya arsitektur yang dipilih generasi Y dalam memilih hunian yaitu desain terkini dengan warna monokrom dan gradasi warna yang senada. Untuk perabot rumah generasi Y di Yogyakarta memilih perabot yang banyak fungsinya dan ketersediaan wifi dan stopkontak yang banyak. Selain itu untuk desain eksterior generasi Y memilih bentuk taman yang dominan. Untuk pencahayaan generasi Y memilih pencahayaan alami dan juga material rumah organik dan buatan.

Komparansi Antar Studi Kasus

Tabel komparansi antar studi kasus diambil dari beberapa jurnal terkait yang terdapat didalam 3 lokasi studi yang berada di Jakarta Barat, Yogyakarta dan DKI Jakarta. Tabel komparansi antar studi kasus ini bertujuan untuk memaparkan dan membandingkan perbedaan

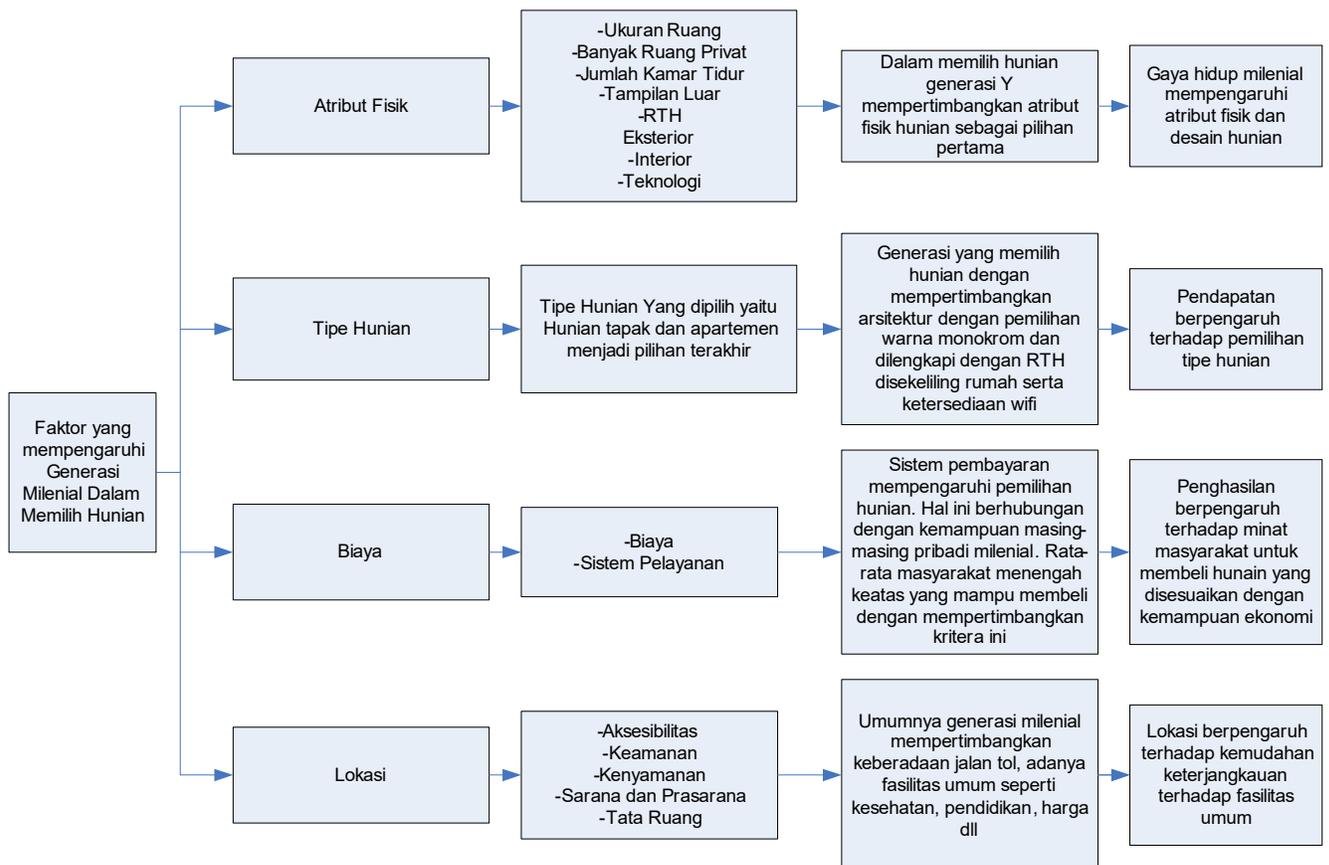
maupun persamaan terhadap beberapa substansi didalam ketiga lokasi tersebut. Berikut merupakan tabel komparansi antar studi kasus yang diambil dalam literature.

Tabel 2 Matrik Studi Kasus

No	Studi Kasus	Variabel	
		Indikator	Parameter
1	Jakarta Barat (Elzsa Nadiya, 2017)	Atribut fisik	Generasi Y memilih hunian yang mudah untuk berjalan kaki dan dilengkapi dengan RTH
		Tipe hunian	Harga lahan yang semakin tinggi generasi Y memilih tinggal di hunian apartemen karena harganya lebih terjangkau namun jika masih menginginkan untuk tinggal di hunian tapak generasi Y dapat tinggal diluar Jakarta Barat.
		Biaya	<ul style="list-style-type: none"> • Harga lahan yang semakin tinggi menyebabkan generasi Y untuk tinggal di apartemen • Untuk membeli rumah Gen Y masih dibantu orang tua untuk membeli hunian.
		Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Generasi Y dalam memilih hunian mempertimbangkan kedekatan lokasi dengan rumah orang tuanya dan keluarganya. • Generasi Y terkait biaya yang lebih murah dapat tinggal di luar Jakarta Barat
2	Yogyakarta (Ekananda, Nindyah dan Syam Rachma Marcillia, 2019)	Atribut fisik	Generasi milenial di Yogyakarta memilih atribut fisik yang lengkap yaitu ukuran rumah, ruang privat, jumlah kamar tidur dan kamar mandi, eksterior dan interior, ruang terbuka hijau, lahan parkir, kualitas bahan bangunan, dan konsep bangunan hemat energi sebagai atribut yang sangat penting
		Tipe Hunian	Sebagian besar generasi Y di Yogyakarta memilih hunian tapak jika dibandingkan dengan apartemen
3	DKI Jakarta (Desfianti, Asrifa. 2021)	Atribut Fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Atribut fisik dasar yang meliputi ukuran, jumlah ruang, tipe dan desain, yang seluruhnya mempengaruhi responden dalam memilih hunian • Untuk luas apartemen yang diinginkan generasi milenial yaitu 22-70 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi • Sedangkan untuk memilih hunian tapak baik beli maupun sewa generasi milenial memilih tipe hunian skala menengah yaitu dengan luas kavling 200-600 m² dengan rincian 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi.
		Tipe hunian	Generasi Y memilih untuk tinggal di rumah tapak namun karena semakin tinggi harga lahan maka generasi Y beradaptasi untuk tinggal di hunian apartemen.
		Biaya	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat 2 indikator yaitu harga dan sistem pembayaran, kedua faktor tersebut mempengaruhi responden dalam memilih hunian. • Atribut harga baik hunian tapak maupun apartemen generasi milenial memilih dengan harga termurah.

No	Studi Kasus	Variabel	
		Indikator	Parameter
		Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Mayoritas generasi milenial tipe kelas menengah di DKI Jakarta memilih tipe hunian baik beli maupun sewa memilih hunian tapak yang berlokasi di luar DKI Jakarta. Mayoritas generasi milenial memilih hunian apartemen yang dekat dengan sarana dan prasarana penunjang dan transportasi public.

Sumber : Hasil Analisis, 2021



Sumber : Hasil Analisis, 2021.

Gambar 1 Diagram Alir Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Generasi Milenial Dalam Memilih Hunian

Matriks komparansi studi kasus diatas menyatakan bahwa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan hunian bagi generasi milenial yaitu terdiri dari beberapa indikator dan parameter. Indikator-indikator yang ditemukan dalam penelitian tentang pemilihan hunian oleh

generasi milenial yaitu atribut fisik hunian, tipe hunian, biaya dan lokasi. Indikator biaya dan lokasi bukan tidak berpengaruh terhadap pemilihan hunian di Yogyakarta, karena yang dibahas lebih terkhusus dalam pemilihan atribut hunian dan tipe hunian. Namun di DKI Jakarta dan Jakarta Barat atribut tersebut berpengaruh terhadap pemilihan hunian oleh generasi milenial.

5. KESIMPULAN

Faktor-faktor yang mempengaruhi generasi milenial dalam memilih hunian yaitu atribut fisik, tipe hunian, lokasi dan biaya. Diketiga wilayah penelitian generasi milenial masih menginginkan bentuk rumah yaitu *landed house*. Namun karena keterbatasan lahan penelitian yang ada di DKI Jakarta dan Jakarta Barat generasi milenial harus beradaptasi dengan hunian vertikal. Sedangkan di Yogyakarta kebutuhan lahan masih memenuhi sehingga generasi milenial dapat memilih tipe hunian tapak. Untuk studi kasus yang ada di DKI Jakarta bentuk hunian perumahan maupun apartemen secara garis besar belum sesuai dengan preferensi generasi milenial. Sedangkan untuk studi kasus yang berada di Yogyakarta Generasi Y mempertimbangkan kualitas bahan bangunan, ketersediaan lahan parkir, dan ruang privat untuk keluarga sebagai atribut fisik paling penting dan prioritas.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarwati, Fiska dan Samsul Ma'rif. 2014. *Pemenuhan Kebutuhan Sarana Dan Prasarana Studi Kasus: Keterkaitan Masyarakat Kampung Petempen Dengan Masyarakat Apartemen Mutiara Garden Semarang*. Dalam Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 4 2014 Online: <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>. Diunduh Pada 3 Oktober 2021.
- Amsyar, S. (2015). *Kajian Pustaka Permukiman*. Halaman 13–37. Diunduh Pada 29 Januari 2022. [Http://eprints.undip.ac.id](http://eprints.undip.ac.id).
- Badan Standardisasi Nasional. 2004. SNI 03-1733 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, (2004) ICS 91.020; 91.040.30. Dalam <http://nawasis.org>.
- Destianti, Asrifa. 2021. *Identifikasi Kesesuaian Antara Preferensi Hunian Generasi Milenial Kelas Menengah Dan Karakteristik Properti Perumahan Di Dki Jakarta*. Sekolah aRsitektur, perencanaan dan pengembangan kebijakan. Institut Teknologi Bandung. Bandung.
- Dylan Trotsek. (2017). *Perumahan Dan Permukiman*. *Journal of Chemical Information and*

Modeling, (9), 23–76.

- Ekananda, A. Nindyah dan Syam Rachma Marcillia. 2019. Preferensi Atribut Fisik Hunian Generasi Y Dan Z Di Yogyakarta. Dalam *4 Ruang Kreatif: Gaya Hidup Perkotaan, Ruang dan Media Sosial, Kampung Siber, Wisata Kreatif*. Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada Jalan Grafika No.2, Yogyakarta. <https://smartfad.ukdw.ac.id>. Diunduh Pada 8 Desember 2021.
- F Fansuri. 2017. Dalam Bab Ii Tinjauan Pustaka. Dalam <Http://Repository.Unpas.Ac.Id>. Diunduh Pada 5 Oktober. 2021.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No 534/KPTS/M/2001. (2001). Pedoman Standar Pelayanan Minimal Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan Dan Permukiman Dan Pekerjaan Umum. *Kementrian Permukiman Dan Prasanara Wilayah*, (534), 1–19.
- Mariasinta, M. (2019). *Teori Harga*. 10–38. Diunduh Pada 129 Januari 2022.
- Nadiya, Elzsa. 2017. Studi Preferensi Generasi Y Dalam Memilih Hunian Di Jakarta Barat. Mahasiswa Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta.
- Putra, akbar satio dan asnawi manaf. 2014. Perencanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kecamatan banyumanik kota semarang. *Jurnal teknik pwk volume 3 nomor 4 2014*. Diunduh pada 3 oktober 2021 dalam <https://ejournal3.undip.ac.id>.
- Pertiwi, D. (2017). *Landasan Teori Permukiman*. 1–21. <http://repository.unpas.ac.id>. Diunduh Pada 29 Januari 2022.
- Ramadhani, Mogisa Awalia. 2020. Analisis kepuasan pelanggan terhadap sarana, prasarana, lokasi, perumahan reembangan Hill Residence. Program S1 Teknik sipil, Fakultas Teknik Universitas Jember.
- Surat Keputusan Bersama, Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KTSP/1992 dan Nomor 09/KTSP/1992 Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang. 1992.
- SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. (2004). *Badan Standardisasi Nasional*, 1–58. Retrieved from <http://sni.litbang.pu.go.id>.
- Standar Nasional Indonesia 2398-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan Sistem Resapan. (2002). SNI 03-2398-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik

- dengan Sistem Resapan. *Standar Nasional Indonesia*, 2002, 2399.
- SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Di Perkotaan.
- Sulasman. 2012. “Analisis kebutuhan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah di ogan permata indah (opi) Jaka Baring Palembang”. *Pilar Jurnal Teknik Sipil, Volume 7, No. 2, September 2012 ISSN: 1907-6975*. ISSN: 1907-6975. <https://media.neliti.com>.
- Undang-Undang Republik Indonesia. (2011). *UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN*.
- Undang-undang No. 1 Tahun 2011, Bab V Pasal 19. Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Wahidmurni. 2017. “Pemaparan Metode Ppenelitian Kuantitatif”. Fakultas Tarbiah dan Ilmu Keguruan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Wardhani, Widya. 2015. Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product. Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis Institut Pertanian Bogor Kampus MB IPB Padjajaran Bogor. *Jurnal Manajemen dan Organisasi*. Dalam <https://www.researchgate.net>.