

ANALISIS PREFERENSI GENERASI MILENIAL DALAM MEMILIH HUNIAN DI KOTA JAMBI

Gustra Tiara Rethabfahisa¹; Edi Ariyanto²

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Andalas, Padang, Indonesia^{1,2}
Email : 2320519005_gustra@student.unand.ac.id¹; ediariyanto@gmail.com²

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis preferensi generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Jambi. Tujuan utama penelitian adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi keputusan generasi milenial dalam membeli hunian, termasuk faktor demografi sosial-ekonomi, gaya hidup, dan atribut perumahan. Data dikumpulkan melalui kuesioner online dengan metode random sampling. Analisis dilakukan menggunakan metode Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM), dengan total jumlah 400 responden. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor demografi sosial-ekonomi seperti pendapatan, tingkat pendidikan, dan status pekerjaan berpengaruh signifikan terhadap preferensi perumahan. Selain itu, gaya hidup modern yang mengutamakan kenyamanan dan aksesibilitas juga menjadi faktor penting. Atribut perumahan seperti lokasi, fasilitas, dan reputasi pengembang turut memainkan peran signifikan dalam keputusan pembelian. Temuan ini dapat digunakan oleh pengembang perumahan untuk merancang hunian yang sesuai dengan kebutuhan milenial, serta oleh pemerintah dalam menyusun kebijakan perumahan yang inklusif dan terjangkau.

Kata kunci : Generasi Milenial; Preferensi Hunian; Kota Jambi; Gaya Hidup; Atribut Perumahan

ABSTRACT

This study analyzes the housing preferences of the millennial generation in Jambi City. The primary objective is to identify the factors influencing millennials' decision-making in home purchases, including socio-economic demographics, lifestyle, and housing attributes. Data was collected through an online questionnaire using a random sampling method. The analysis was conducted using Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM), with total 400 respondent. The results show that socio-economic demographic factors such as income, education level, and employment status significantly influence housing preferences. Additionally, a modern lifestyle emphasizing comfort and accessibility also plays a crucial role. Housing attributes such as location, facilities, and developer reputation were found to be significant factors in purchasing decisions. These findings can be used by housing developers to design properties that meet millennial needs and by policymakers to formulate inclusive and affordable housing policies.

Keywords : Millennial Generation; Housing Preferences; Jambi City; Lifestyle; Housing Attributes

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk unik dengan karakteristik beragam yang dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk perkembangan zaman. Dalam kajian ilmiah, manusia

sering dikelompokkan berdasarkan budaya, pola pikir, dan gaya hidup yang dipengaruhi dinamika sosial, teknologi, dan lingkungan. Salah satu kelompok tersebut adalah Generasi Milenial, atau Generasi Y, yang mencakup individu kelahiran 1980-1996. Generasi ini tumbuh di era transformasi teknologi yang pesat, dengan akses internet, perangkat digital, dan media sosial yang memengaruhi cara mereka berinteraksi. Generasi Milenial dikenal adaptif terhadap teknologi, terbuka pada keragaman budaya, dan cenderung memprioritaskan pengalaman dibanding kepemilikan materi. Mereka juga menghargai pekerjaan dengan dampak sosial positif serta keseimbangan hidup.

Menurut BKKBN dalam Buku Statistik Generasi Milenial 2018, Indonesia akan mengalami bonus demografi pada 2020-2030, dengan usia produktif mencapai 70,72% dari total penduduk. Fenomena ini membuka peluang ekonomi besar yang didorong oleh generasi milenial, terutama melalui pola konsumsi yang berbeda dibanding generasi sebelumnya. Jika Generasi X fokus pada kepemilikan rumah mewah dan kendaraan, milenial cenderung mengejar pengalaman, seperti perjalanan, konser, atau makan di restoran mewah, dan membagikan momen ini di media sosial. Pola hidup ini memengaruhi preferensi konsumsi rumah tangga, termasuk dalam hal pemilihan hunian.

Dalam membeli hunian, preferensi generasi milenial dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk atribut fisik rumah seperti ukuran dan layout, serta atribut lingkungan seperti lokasi dan aksesibilitas. Keputusan pembelian juga dipengaruhi kondisi keuangan, gaya hidup konsumtif, dan peran keluarga. Harga rumah yang terus meningkat, pendapatan yang tidak sebanding, serta kebutuhan gaya hidup menjadi tantangan bagi generasi milenial untuk memiliki hunian. Studi menunjukkan bahwa generasi ini sering mengalokasikan pendapatan lebih pada gaya hidup daripada investasi jangka panjang, seperti pembelian rumah.

Di Kota Jambi, kebutuhan akan hunian terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jambi, pada 2020 jumlah penduduk mencapai 3,55 juta jiwa, dengan Kota Jambi memiliki konsentrasi tertinggi sebesar 17,08%. Data Perda Provinsi Jambi No. 17 Tahun 2019 menunjukkan bahwa kebutuhan rumah (backlog) di Kota Jambi mencapai 5.508 unit hingga 2023. Hal ini menunjukkan perlunya penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi generasi milenial untuk menjawab tantangan permintaan perumahan di masa depan.

Penelitian ini bertujuan menjawab beberapa pertanyaan utama, yaitu: bagaimana demografi sosial-ekonomi dan gaya hidup generasi milenial memengaruhi preferensi hunian mereka di Kota Jambi, serta bagaimana atribut perumahan dan faktor internal lainnya turut berperan. Selain itu, penelitian ini juga ingin menggali hubungan antara faktor demografi sosial-ekonomi dengan gaya hidup dan atribut perumahan generasi milenial. Penelitian ini juga bertujuan memahami karakteristik sosial-ekonomi generasi milenial di Kota Jambi, menganalisis gaya hidup dan faktor-faktor yang memengaruhinya, serta mengevaluasi preferensi mereka terhadap atribut perumahan.

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pada ilmu pengetahuan, terutama terkait studi generasi milenial, serta memberi manfaat bagi pemerintah, pengembang, dan masyarakat. Bagi pemerintah, hasil penelitian dapat digunakan untuk merumuskan kebijakan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan. Bagi pengembang, penelitian ini memberikan wawasan untuk membangun hunian sesuai preferensi milenial. Bagi masyarakat umum dan akademisi, penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman mengenai kebutuhan dan preferensi hunian generasi milenial di Kota Jambi.

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Dalam ekonomi, konsumsi diartikan sebagai kegiatan pemenuhan kebutuhan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup, baik berupa makanan maupun kebutuhan non-makanan. Konsumsi, yang dilambangkan dengan huruf "C" (consumption), mencakup pembelian barang dan jasa oleh rumah tangga atau individu. John Maynard Keynes pada tahun 1930 mengemukakan teori konsumsi yang menyatakan bahwa jumlah konsumsi berhubungan langsung dengan pendapatan. Fungsi konsumsi ini dirumuskan sebagai $C = a + bY$, di mana C adalah konsumsi rumah tangga, "a" adalah konsumsi otonom ketika pendapatan nol, "b" adalah Marginal Propensity to Consume (MPC), dan Y adalah pendapatan yang dapat dibelanjakan. Teori ini juga menekankan pentingnya konsumsi sebagai penggerak ekonomi, peran tingkat bunga dalam mendorong investasi properti, intervensi pemerintah melalui kebijakan fiskal, pentingnya kestabilan ekonomi untuk mendukung kepercayaan konsumen, serta pengaruh ekspektasi dan psikologi konsumen dalam keputusan pembelian rumah.

Menurut Marshall, permintaan dipengaruhi oleh marginal utility yang mencerminkan penilaian subjektif konsumen terhadap barang dan jasa, serta tercermin dalam harga permintaan di pasar. Mankiw (2012) menyatakan bahwa permintaan adalah

jumlah barang yang ingin dan mampu dibeli konsumen pada berbagai tingkat harga. Faktor-faktor yang memengaruhi permintaan meliputi pendapatan, harga barang terkait, selera, ekspektasi harga di masa depan, dan jumlah pembeli. Hukum permintaan menunjukkan bahwa harga barang yang lebih tinggi akan menurunkan jumlah permintaan, dan sebaliknya. Faktor-faktor ini sangat relevan dalam menentukan preferensi konsumen terhadap rumah, termasuk kebutuhan akan lokasi strategis, aksesibilitas, dan kenyamanan.

Pendekatan atribut dalam memilih rumah menekankan perhatian konsumen terhadap karakteristik barang, seperti arsitektur bangunan dan kenyamanan lingkungan. Penelitian menunjukkan bahwa atribut rumah yang menjadi perhatian mencakup lokasi, fasilitas masyarakat, keamanan, dan kualitas fisik rumah. Faktor lokasi memiliki peran penting, karena mencakup akses ke pusat kota, tempat kerja, fasilitas umum, serta elemen kenyamanan lingkungan. Selain itu, harga tanah dan fasilitas lokal juga menjadi pertimbangan signifikan dalam preferensi perumahan.

Keputusan pembelian rumah juga dipengaruhi oleh faktor internal, keluarga, eksternal finansial, dan gaya hidup. Faktor internal mencakup tingkat pendapatan, latar belakang pendidikan, pekerjaan, dan status keluarga. Faktor keluarga dan eksternal melibatkan dukungan finansial dari keluarga, preferensi individu terhadap jenis hunian, serta ketersediaan fasilitas kredit. Gaya hidup menjadi salah satu elemen penting dalam preferensi konsumen, mencakup cara individu mengalokasikan waktu dan uang, nilai-nilai pribadi, dan pengaruh budaya. Menurut Skifter Andersen (2011), gaya hidup memengaruhi preferensi perumahan dengan mempertimbangkan faktor ekonomi, sosial, dan budaya.

Preferensi perumahan adalah kecenderungan seseorang terhadap suatu jenis hunian yang paling sesuai dengan kebutuhan dan nilai-nilainya. Teori preferensi menjelaskan bahwa pilihan rumah dipengaruhi oleh faktor emosional, kedekatan, dan familiaritas. Berbagai studi mengungkapkan bahwa preferensi ini dipengaruhi oleh aspek demografis, sosial-ekonomi, dan gaya hidup. Faktor-faktor seperti lokasi strategis, kenyamanan lingkungan, kualitas rumah, dan fasilitas pendukung menjadi penentu utama dalam keputusan pembelian rumah, terutama di kalangan generasi milenial.

Penelitian mengenai preferensi perumahan generasi milenial telah menjadi topik yang menarik perhatian para akademisi dan praktisi dalam beberapa tahun terakhir.

Berdasarkan data BPS, generasi milenial, yaitu mereka yang lahir antara tahun 1981 hingga 1996, merupakan kelompok demografis terbesar di Indonesia, mencakup 33,75% dari total populasi. Dominasi populasi ini berdampak signifikan terhadap permintaan hunian, terutama di wilayah perkotaan.

Menurut Yustika et al. (2022), preferensi perumahan generasi milenial dipengaruhi oleh atribut fisik hunian, tipe hunian, lokasi, dan biaya. Generasi ini cenderung memilih hunian dengan atribut fisik yang sesuai gaya hidup mereka, seperti lahan parkir, kualitas bahan bangunan, ruang privat, serta desain modern. Selain itu, lokasi strategis dan harga terjangkau menjadi pertimbangan utama. Gaya hidup dan preferensi terhadap fasilitas umum juga memengaruhi pilihan mereka. Penelitian di Bekasi menunjukkan bahwa atribut yang diutamakan adalah keamanan, bebas banjir, lingkungan bersih, dan kepemilikan hunian. Namun, temuan ini menunjukkan perbedaan preferensi di berbagai wilayah, menyoroti perlunya studi komparatif.

Ekananda dan Marcillia (2018) mengelompokkan atribut fisik hunian menjadi variabel intrinsik, seperti kualitas bahan dan desain interior, serta ekstrinsik, seperti desain eksterior dan lokasi. Gaya hidup yang dinamis dan berorientasi teknologi juga memengaruhi preferensi generasi milenial, dengan kebutuhan akan mobilitas tinggi, aksesibilitas, serta ruang komunal atau co-working space. Choiriyah et al. (2023) menemukan bahwa lokasi, lingkungan, dan harga adalah faktor utama dalam keputusan membeli rumah mewah tingkat menengah di Surabaya. Namun, desain bangunan dan atribut fisik dinilai kurang signifikan.

Penelitian lain, seperti oleh Syafrina et al. (2018), menekankan pentingnya kenyamanan lingkungan, fasilitas, infrastruktur, dan hubungan sosial dalam preferensi perumahan. Di Kota Payakumbuh, Fitriani et al. (2023) mengidentifikasi harga sebagai faktor utama kepemilikan rumah, diikuti skema pembiayaan dan lokasi. Di Malang, Sarvian et al. (2019) mengungkapkan bahwa kontrol perilaku yang dirasakan memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian rumah generasi milenial.

Studi internasional menunjukkan temuan serupa. Hoon Leh et al. (2016) menemukan bahwa anak muda di Malaysia lebih menginginkan rumah tapak di perkotaan, meskipun terbatas oleh kemampuan finansial. Thomas (2011) di Swiss menyoroti bahwa pendapatan sangat berpengaruh pada ukuran dan harga rumah. Kam et al. (2018) juga menegaskan bahwa generasi Y di Malaysia memiliki preferensi khusus,

seperti rumah hijau, keamanan lingkungan, serta lokasi dekat tempat kerja dan pusat kota.

Berdasarkan kajian teori dan kajian empiris, penulis merumuskan beberapa hipotesis penelitian terkait preferensi generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Jambi.

H₁ : Apakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi Generasi Milenial berpengaruh terhadap Preferensi Memilih Hunian di Kota Jambi?

H₂ : Apakah Gaya Hidup Generasi Milenial berpengaruh terhadap preferensi memilih hunian di Kota Jambi?

H₃ : Apakah Atribut Perumahan berpengaruh terhadap preferensi Generasi Milenial memilih hunian di Kota Jambi?

H₄ : Apakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi generasi Milenial berpengaruh terhadap Gaya Hidup Generasi Milenial di Kota Jambi?

H₅ : Apakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi generasi Milenial berpengaruh terhadap Atribut Perumahan?

H₆ : Apakah Gaya Hidup generasi Milenial berpengaruh terhadap Atribut Perumahan?

METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu cara kerja yang dapat digunakan untuk memperoleh sesuatu. Sedangkan metode penelitian dapat diartikan sebagai tata cara kerja di dalam proses penelitian, baik dalam pencarian data ataupun pengungkapan fenomena yang ada (Zulkarnaen, W., et al., 2020:229). Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner secara online menggunakan Google Form dengan metode random sampling, yang dilakukan melalui aplikasi WhatsApp dan Google Drive. Random sampling merupakan metode pengambilan sampel di mana setiap anggota populasi memiliki peluang yang sama untuk dipilih, sehingga menghasilkan sampel yang representatif dan meminimalkan bias. Menurut Sugiyono (2012), teknik ini dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata dalam populasi. Kerlinger (2006) juga menegaskan bahwa dalam random sampling, setiap anggota populasi memiliki kesempatan yang setara untuk terpilih. Metode ini efektif dalam penelitian kuantitatif karena dapat menghindari bias seleksi dan sesuai dengan prinsip

dasar probabilitas (Creswell, 2014). Proses pemilihan sampel ini sering melibatkan penggunaan tabel angka acak atau perangkat lunak khusus.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, serta analisis regresi melalui model Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM). PLS-SEM adalah metode statistik yang mengintegrasikan analisis faktor, model struktural, dan analisis jalur untuk menemukan pola dan struktur data. Teknik ini memungkinkan peneliti melakukan pemeriksaan validitas dan reliabilitas instrumen, menguji model hubungan antar variabel laten, serta mendapatkan model prediktif yang efektif. Model persamaan struktural yang digunakan mencakup hubungan antara variabel laten, baik independen maupun dependen, yang diukur melalui indikator tertentu. Validitas diskriminan model ini dinilai melalui cross-loading dan perbandingan nilai square root of average variance extracted (AVE) terhadap korelasi antar konstruk. Nilai AVE yang direkomendasikan adalah di atas 0,50.

Dalam penelitian ini, variabel dikelompokkan menjadi variabel bebas (independen) dan variabel terikat (dependen). Variabel terikat dalam penelitian ini adalah preferensi perumahan, sedangkan variabel bebas terdiri atas faktor demografi sosial-ekonomi, gaya hidup generasi milenial, dan atribut perumahan. Faktor demografi sosial-ekonomi mencakup jenis kelamin, usia, tingkat pendidikan, pekerjaan, status pekerjaan, pengalaman kerja, kedudukan dalam keluarga, siklus kehidupan, pendapatan, dan pola konsumsi. Faktor gaya hidup generasi milenial meliputi faktor internal, eksternal keluarga, serta faktor eksternal finansial dan lingkungan. Atribut perumahan mencakup lokasi, aksesibilitas, besaran cicilan rumah, besaran uang muka, alternatif skema pembayaran, jenis tempat tinggal, fasilitas, dan reputasi pengembang.

Model persamaan struktural yang digunakan mencakup hubungan antara variabel laten, seperti preferensi perumahan yang dipengaruhi oleh demografi sosial-ekonomi, gaya hidup generasi milenial, dan atribut perumahan. Variabel-variabel tersebut diukur menggunakan indikator spesifik yang telah didefinisikan secara operasional, seperti lokasi perumahan yang bebas bencana, aksesibilitas terhadap transportasi umum, besaran cicilan dan uang muka, skema pembayaran, jenis tempat tinggal, fasilitas, dan reputasi pengembang perumahan. Semua variabel dan indikator ini dirancang untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi preferensi perumahan generasi milenial di Kota Jambi.

Model persamaan struktural dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. $Y_1 = \alpha_1 + \beta_1 \text{Jenskelamin} + \beta_2 \text{Usia} + \beta_3 \text{TKPendk} + \beta_4 \text{Pkrjan} + \beta_5 \text{SttusPkrjan} + \beta_6 \text{PenglmnKerj} + \beta_7 \text{KddukanKel} + \beta_8 \text{Siklus} + \beta_9 \text{Pendptn} + \beta_{10} \text{Pengeluaran} + e_1$
2. $Y_2 = \alpha_2 + \beta_{21} \text{Internal} + \beta_{22} \text{EkstKel} + \beta_{23} \text{EkstFinLingk} + e_2$
3. $Y_3 = \alpha_3 + \beta_{31} \text{Loks} + \beta_{32} \text{Akses} + \beta_{33} \text{Cicilan} + \beta_{34} \text{UangMuka} + \beta_{35} \text{AltSkemaPmbyran} + \beta_{36} \text{Jenis} + \beta_{37} \text{Fasilitas} + \beta_{38} \text{Reputasi} + e_3$
4. $GyHdp = \alpha_5 + \beta_{51} Y_1 + e_5$
5. $\text{AtrbPrmhan} = \alpha_6 + \beta_{61} Y_1 + e_6$
6. $\text{AtrbPrmhan} = \alpha_7 + \beta_{71} Y_2 + e_7$
7. $\text{PrefPrmhan} = \alpha_4 + \beta_{41} Y_1 + \beta_{42} Y_2 + \beta_{43} Y_3 + e_4$

X/	:	Preferensi Perumahan;	Pengeluaran	:	Pengeluaran/Pola Konsumsi
<i>PrefPrmhan</i>					
Y_1	:	Demografi Sosial Ekonomi;	Internal	:	Faktor Internal Gaya Hidup Gen Milenial
Y_2	:	Gaya Hidup Generasi Milenial	EkstKel	:	Faktor Eksternal Keluarga
Y_3	:	Atribut Perumahan	EkstFinLingk	:	Faktor Finansial dan Lingkungan
$GyHdp$:	Gaya Hidup Generasi Milenial (Interaksi)	Loks	:	Atribut Perumahan Lokasi
<i>AtrbPrmhan</i>	:	Atribut Perumahan (Interaksi)	Akses	:	Atribut Perumahan Aksesibilitas
JensKelamin	:	Jenis Kelamin	Cicilan	:	Atribut Perumahan Cicilan Kredit Rumah yang harus dibayar
Usia	:	Usia Responden	UangMuka	:	Atribut Perumahan Uang Muka Pembelian Rumah
TkPendk	:	Tingkat Pendidikan	AltSkemaPmbyran	:	Atribut Perumahan Alternatif Skema Pembayaran
Pkrjan	:	Pekerjaan	Jenis	:	Atribut Perumahan Jenis Tempat Tinggal
SttusPkrjan	:	Status Pekerjaan	Fasilitas	:	Atribut Perumahan Fasilitas Perumahan
PenglmnKerj	:	Pengalaman Kerja	Reputasi	:	Atribut Perumahan Reputasi Pengembang
j					
KdduknKel	:	Kedudukan dalam Keluarga	$\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3, \alpha_4, \alpha_5, \alpha_6$	da	: Parameter Intersep
Siklus	:	Siklus Kehidupan Keluarga	$\beta_1, \dots, \beta_{71}$: Koefisien
Pendptn	:	Pendapatan	$e_1, e_2, e_3, e_4, e_5, e_6$	dar	: Error term atau kesalahan pengukuran yang tidak dapat dijelaskan oleh model

HASIL PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Kota Jambi. Data diperoleh dari sampel penelitian sebanyak 400 generasi milenial melalui kuesioner dengan indikator preferensi generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Jambi. Data yang didapat kemudian diolah dengan menggunakan *Microsoft Office Excel* dan SMART-PLS 3.0.

Hasil Analisis Pengolahan Data

Outer Loading

Outer loading dalam model Structural Equation Modeling berbasis Partial Least Squares (SEM-PLS) adalah koefisien yang menunjukkan kekuatan hubungan antara indikator (variabel yang diamati) dengan latent construct (konstrak laten yang tidak teramati secara langsung). Nilai outer loading mengukur seberapa baik indikator merepresentasikan konstrak yang diukur. Dalam analisis SEM-PLS, nilai outer loading yang tinggi, umumnya di atas 0.7, menunjukkan bahwa indikator memiliki validitas konvergen yang baik dan mampu merepresentasikan konstrak dengan signifikan. Indikator dengan nilai antara 0.4 hingga 0.7 masih dapat diterima jika model secara keseluruhan tetap memenuhi kriteria validitas dan reliabilitas, sedangkan nilai di bawah 0.4 biasanya dianggap tidak relevan dan perlu dihapus dari model.

Pada Konstrak Atribut Perumahan, semua indikator memiliki nilai >0.7 . Nilai tertinggi Reputasi Pengembang (0.886), nilai kedua tertinggi: Fasilitas (0.874) dan Indikator lain (Aksesibilitas, Cicilan, Lokasi, Skema, dan Uang Muka) juga signifikan meski nilainya lebih rendah.

Lalu, Konstrak Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial memiliki nilai tertinggi Pendapatan/Penghasilan (0.878), diikuti oleh Tingkat Pendidikan (0.847), Pengeluaran (0.834), Usia (0.829). Nilai terendah namun tetap valid adalah Status Pekerjaan (0.773) dan Jenis Kelamin (0.753).

Kemudian, Konstrak Gaya Hidup Generasi Milenial nilai tertinggi Faktor Eksternal dominan (0.972) diikuti oleh Faktor Lingkungan (0.834) dan Faktor Internal (0.818) Menunjukkan gaya hidup lebih dipengaruhi faktor eksternal dibanding internal

Terakhir, pada konstrak Preferensi Perumahan, indikator Keputusan Membeli Rumah memiliki nilai outer loading sebesar 1.000, yang berarti indikator ini sepenuhnya merepresentasikan preferensi perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan pembelian rumah merupakan cerminan utama dari preferensi perumahan

generasi milenial. Secara keseluruhan, hasil outer loading ini menunjukkan bahwa model yang digunakan valid dan dapat diandalkan untuk analisis lebih lanjut (lihat tabel 1).

Validitas Konstruk dan Realibilitas

Dalam penelitian yang menggunakan Structural Equation Modeling Partial Least Squares (SEM-PLS), validitas konstruk dan reliabilitas adalah dua aspek penting yang perlu dievaluasi untuk memastikan bahwa model yang dibangun dapat dipercaya dan menghasilkan kesimpulan yang akurat. Validitas konstruk mengacu pada sejauh mana suatu alat ukur atau indikator dapat mengukur konstruk yang dimaksudkan. Dalam SEM-PLS, validitas konstruk dibagi menjadi dua jenis: validitas konvergen dan validitas diskriminan. Validitas konvergen memastikan bahwa indikator-indikator dalam satu konstruk benar-benar mengukur atribut yang dimaksud, yang biasanya dievaluasi menggunakan nilai Average Variance Extracted (AVE) yang sebaiknya lebih besar dari 0.5. Sedangkan, validitas diskriminan mengukur apakah suatu konstruk berbeda secara signifikan dari konstruk lainnya, yang dapat diuji dengan membandingkan nilai akar dari AVE dengan korelasi antar konstruk.

Reliabilitas: Diukur dengan 3 indikator utama yaitu Cronbach's Alpha: harus > 0.7 , rho_A: harus > 0.7 dan Composite Reliability: harus > 0.7 .

Hasil Evaluasi per Konstrak menunjukkan Atribut Perumahan nilai Cronbach's Alpha 0.812, rho_A 0.763, Composite Reliability 0.807, AVE 0.879 (87.9% varians dapat dijelaskan). Pada Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial menunjukkan Cronbach's Alpha: 0.762, rho_A: 0.764, Composite Reliability 0.747, dan AVE: 0.725 (72.5% varians dapat dijelaskan). Selanjutnya, Gaya Hidup Generasi Milenial menunjukkan Cronbach's Alpha 0.842, Composite Reliability: 0.883, dan AVE: 0.718 (71.8% varians dapat dijelaskan)

Secara keseluruhan, ketiga konstruk ini, yaitu Atribut Perumahan, Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial, dan Gaya Hidup Generasi Milenial, menunjukkan hasil yang sangat baik dalam hal reliabilitas dan validitas konvergen, dengan nilai-nilai yang memenuhi atau melebihi batas yang disarankan dalam penelitian SEM-PLS. Ketiga konstruk tersebut memiliki nilai AVE yang lebih besar dari 0.5, yang menunjukkan bahwa lebih dari 50% varians indikator dapat dijelaskan oleh masing-

masing konstruk, menandakan bahwa indikator yang digunakan memiliki kualitas yang baik dalam menggambarkan konstruk yang dimaksudkan (lihat tabel 2).

Multikolinearitas

Multikolinearitas merupakan kondisi di mana terdapat hubungan linier yang tinggi antara dua atau lebih indikator dalam model penelitian. Dalam SEM-PLS, multikolinearitas yang tinggi dapat mengganggu stabilitas estimasi koefisien, sehingga menurunkan validitas dan reliabilitas model secara keseluruhan. Akibatnya, interpretasi hasil analisis menjadi kurang akurat dan dapat menghasilkan kesimpulan yang bias.

Untuk mendeteksi multikolinearitas, SEM-PLS menggunakan ukuran *Variance Inflation Factor* (VIF), yang mengevaluasi sejauh mana varians estimasi parameter meningkat akibat korelasi antar indikator. Nilai VIF kurang dari 3 menunjukkan bahwa tidak ada masalah multikolinearitas, sedangkan nilai antara 3 hingga 5 menandakan adanya peningkatan multikolinearitas meskipun masih dalam batas toleransi. Namun, jika nilai VIF melebihi 5, hal ini menunjukkan multikolinearitas yang serius dan perlu ditangani.

Hasil Analisis VIF. Untuk Nilai VIF Rendah (<2) yaitu Atribut Aksesibilitas 1.579, Atribut Lokasi 1.488, Atribut Skema 1.686, Atribut Uang Muka 1.319, Jenis Kelamin 1.183, Jenis Pekerjaan 1.099, Jenis Tempat Tinggal 1.251, Kedudukan Keluarga 1.508.

Nilai VIF Moderat (2-3) yaitu Fasilitas 2.76, Pendapatan/Penghasilan 2.205, Pengalaman Kerja 2.182, Faktor Eksternal 2.159, Faktor Internal 2.061, Faktor Lingkungan 1.853.

Kesimpulannya adalah model tidak menunjukkan masalah multikolinearitas yang signifikan karena semua nilai VIF berada di bawah 3.

Selain itu, indikator utama seperti Keputusan Membeli Rumah (1.000), yang merupakan variabel dependen dalam model, menunjukkan nilai VIF minimal karena tidak memiliki hubungan multikolinearitas dengan indikator lainnya. Secara keseluruhan, hasil analisis VIF ini menunjukkan bahwa tidak ada masalah serius dalam multikolinearitas di antara indikator-indikator dalam model. Hal ini memastikan bahwa estimasi parameter dalam model SEM-PLS yang dianalisis stabil, valid, dan dapat diandalkan untuk mendukung pengambilan keputusan dan interpretasi yang lebih lanjut. (lihat tabel 3).

Hasil Pengujian Structural Model (*Inner Model*)

Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi, atau R^2 (R-squared), adalah ukuran yang digunakan untuk mengevaluasi sejauh mana variabel independen dalam model dapat menjelaskan variabilitas variabel dependen. Dalam konteks Structural Equation Modeling Partial Least Squares (SEM-PLS), R^2 merupakan indikator utama untuk menilai kekuatan prediktif model. Nilai R^2 menunjukkan proporsi varians pada variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel-variabel independen. Semakin tinggi nilai R^2 , semakin besar varians yang dijelaskan, yang menunjukkan bahwa model memiliki kekuatan prediksi yang baik. Secara umum, nilai R^2 diinterpretasikan sebagai lemah jika kurang dari 0.19, moderat jika berada dalam kisaran 0.33 hingga 0.66, dan kuat jika lebih dari 0.67. (lihat tabel 4 : Koefisien Determinasi)

Koefisien Jalur

Koefisien jalur (path coefficient) dalam Structural Equation Modeling Partial Least Squares (SEM-PLS) merupakan indikator penting yang menunjukkan kekuatan dan arah hubungan antara konstruk eksogen (variabel independen) dan konstruk endogen (variabel dependen) dalam model. Nilai koefisien jalur biasanya berada dalam rentang -1 hingga 1, di mana nilai positif menunjukkan hubungan yang searah—artinya peningkatan pada konstruk eksogen akan meningkatkan konstruk endogen—sedangkan nilai negatif menunjukkan hubungan yang berlawanan arah. Semakin mendekati nilai ± 1 , semakin kuat hubungan tersebut, sementara nilai mendekati nol menunjukkan hubungan yang lemah atau tidak signifikan.

Selain besarnya, signifikansi koefisien jalur juga harus diperhatikan, yang biasanya diuji menggunakan metode bootstrapping. Nilai t-statistik yang lebih besar dari 1.96 atau p-value yang lebih kecil dari 0.05 mengindikasikan hubungan yang signifikan pada tingkat kepercayaan 95%. Hubungan signifikan menunjukkan bahwa variabel independen secara statistik berpengaruh terhadap variabel dependen, sedangkan hubungan yang tidak signifikan menunjukkan bahwa pengaruh tersebut lemah atau tidak relevan dalam model.

Berdasarkan hasil analisis jalur dengan menggunakan metode SEM-PLS, tabel menunjukkan hubungan kausal antara beberapa variabel. Secara khusus, hubungan Atribut Perumahan terhadap Preferensi Perumahan memiliki koefisien negatif sebesar

0,375 dengan nilai statistik t sebesar 5,364 dan p-value sebesar 0,000, menunjukkan bahwa hubungan ini signifikan secara statistik dan positif. Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan atribut perumahan cenderung menaikkan preferensi perumahan.

Sementara itu, Demografi Sosial Ekonomi Penduduk menunjukkan pengaruh positif yang signifikan terhadap beberapa variabel lain. Hubungan dengan Atribut Perumahan memiliki koefisien sebesar 0,563 ($t = 14,166$, $p = 0,000$), menunjukkan pengaruh yang sangat kuat dan signifikan. Hubungan dengan Gaya Hidup Generasi Milenial memiliki koefisien sebesar 0,362 ($t = 6,088$, $p = 0,000$), serta terhadap Preferensi Perumahan dengan koefisien 0,366 ($t = 5,063$, $p = 0,000$), yang juga menunjukkan pengaruh positif dan signifikan.

Selanjutnya, Gaya Hidup Generasi Milenial juga berpengaruh signifikan terhadap Atribut Perumahan dengan koefisien positif sebesar 0,343 ($t = 8,161$, $p = 0,000$) dan hubungan Gaya Hidup Generasi Milenial terhadap Preferensi Perumahan menunjukkan koefisien positif sebesar 0,183 dengan nilai t sebesar 2,825 dan p-value 0,005, yang mengindikasikan hubungan signifikan secara statistik dan positif (lihat tabel 5).

Hipotesis Hubungan Antara Atribut Perumahan dengan Preferensi Perumahan

Berdasarkan hasil analisis koefisien jalur yang menunjukkan hubungan signifikan antara Atribut Perumahan dan Preferensi Perumahan dengan koefisien jalur sebesar 0,375, t-statistik 5,364, dan p-value 0,000, dapat disimpulkan bahwa atribut perumahan memiliki pengaruh besar dalam membentuk preferensi seseorang terhadap perumahan. Temuan ini menegaskan bahwa elemen-elemen yang terkait dengan kualitas fisik, desain, lokasi, fasilitas pendukung, serta kenyamanan perumahan memainkan peran penting dalam memengaruhi keputusan pembelian rumah. Preferensi terhadap perumahan tidak hanya bergantung pada kebutuhan dasar akan tempat tinggal, tetapi juga melibatkan aspirasi dan gaya hidup individu, terutama bagi generasi muda yang cenderung memiliki ekspektasi tinggi terhadap hunian modern yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Penelitian sebelumnya mendukung temuan ini. Studi oleh Winanto et al. (2016) menunjukkan bahwa perkembangan penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan terus meningkat seiring dengan pesatnya laju urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi. Kondisi ini menyebabkan tingginya permintaan akan penyediaan perumahan di daerah perkotaan.

Peningkatan permintaan tersebut berdampak langsung pada kenaikan nilai jual tanah dan rumah, terutama di lokasi-lokasi strategis yang dekat dengan pusat aktivitas ekonomi, fasilitas umum, dan infrastruktur transportasi. Selain itu, keterbatasan lahan di wilayah perkotaan juga memicu persaingan yang semakin ketat di pasar perumahan, sehingga harga properti cenderung meningkat secara signifikan. Fenomena ini tidak hanya memengaruhi kemampuan daya beli masyarakat, tetapi juga mengubah preferensi mereka terhadap tipe perumahan, dengan banyak orang beralih ke hunian vertikal seperti apartemen atau rumah susun yang dianggap lebih efisien dan ekonomis.

Temuan ini menyoroti pentingnya perencanaan perumahan yang berkelanjutan, inovatif, dan terjangkau untuk menjawab tantangan kebutuhan perumahan di masa depan, khususnya bagi generasi milenial yang menjadi bagian besar dari populasi perkotaan. Dalam konteks ini, pengembang perumahan dan pemerintah diharapkan dapat bekerja sama untuk menciptakan solusi yang mampu mengakomodasi preferensi pasar sekaligus menghadirkan hunian yang layak dan berkeadilan. Dengan demikian, kebutuhan perumahan dapat dipenuhi tanpa mengorbankan kualitas hidup masyarakat dan keberlanjutan lingkungan di masa mendatang.

Hipotesis Hubungan antara Gaya Hidup Generasi Milenial dengan Preferensi Perumahan

Hubungan antara Gaya Hidup Generasi Milenial dan Preferensi Perumahan menunjukkan koefisien jalur sebesar 0,183 dengan t-statistik 2,825 dan p-value 0,005, yang menunjukkan hubungan positif dan signifikan pada tingkat kepercayaan 95%. Temuan ini menegaskan bahwa gaya hidup generasi milenial tetap memainkan peran penting dalam memengaruhi keputusan pembelian rumah. Generasi milenial, yang dikenal dengan cara hidup yang lebih dinamis, kreatif, dan berorientasi pada teknologi, cenderung lebih memilih perumahan yang mencerminkan gaya hidup modern. Mereka mengutamakan lokasi yang strategis, seperti yang dekat dengan fasilitas hiburan, ruang terbuka hijau, pusat perbelanjaan, dan memiliki akses mudah ke tempat kerja atau sekolah. Hal ini sejalan dengan kecenderungan mereka untuk mencari kenyamanan dan efisiensi dalam kehidupan sehari-hari. Preferensi ini mencerminkan kebutuhan generasi milenial untuk hidup lebih praktis, terhubung secara sosial, dan mampu menyeimbangkan antara kehidupan profesional dan personal. Selain itu, preferensi ini

juga mencerminkan cara pandang mereka terhadap perumahan sebagai bagian dari identitas mereka, bukan sekadar tempat tinggal.

Penelitian oleh Yustika et al (2022) mendukung temuan ini, menunjukkan bahwa gaya hidup yang mengutamakan fleksibilitas, kenyamanan, dan keterhubungan sosial menjadi faktor penting dalam memilih perumahan di kalangan generasi milenial. Mereka tidak hanya mencari tempat tinggal yang strategis, tetapi juga hunian yang mendukung kegiatan sosial dan profesional mereka.

Lebih lanjut, Hermawati et al (2021) mencatat bahwa generasi milenial cenderung memilih rumah yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang untuk mengaktualisasikan diri. Mereka tertarik pada desain interior yang fleksibel, inovatif, dan memungkinkan personalisasi sesuai kebutuhan dan preferensi mereka. Lingkungan sekitar juga menjadi perhatian penting, dengan minat pada perumahan yang menyediakan ruang terbuka hijau, area rekreasi, dan fasilitas olahraga. Tren ini semakin relevan dengan meningkatnya minat pada gaya hidup sehat, kegiatan luar ruang, dan pola kerja yang lebih fleksibel, seperti kerja jarak jauh.

Dengan demikian, temuan ini menunjukkan bahwa meskipun faktor-faktor fisik perumahan, seperti harga, lokasi, dan ketersediaan fasilitas dasar, tetap penting, gaya hidup yang dinamis dan modern menjadi elemen kunci yang memengaruhi keputusan pembelian rumah bagi generasi milenial. Generasi ini mencari hunian yang dapat mendukung gaya hidup aktif, sosial, dan terhubung, sekaligus memberikan ruang untuk berkembang secara pribadi dan profesional. Oleh karena itu, pengembang perumahan perlu merancang strategi yang mampu memenuhi kebutuhan gaya hidup ini, seperti menciptakan lingkungan yang inklusif, inovatif, dan responsif terhadap kebutuhan generasi milenial. Ini dapat mencakup pengembangan komunitas yang mendukung interaksi sosial, penyediaan fasilitas yang sesuai dengan gaya hidup aktif, dan integrasi teknologi modern untuk meningkatkan kenyamanan serta efisiensi hidup.

Hipotesis Hubungan antara Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial dengan Preferensi Perumahan

Hubungan antara Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial dan Preferensi Perumahan menunjukkan koefisien jalur sebesar 0,366, dengan t-statistik 5,603 dan p-value sebesar 0,000, yang berarti hubungan ini signifikan secara statistik. Temuan ini mengindikasikan bahwa variabel demografi sosial ekonomi, seperti pendapatan, jenis

pekerjaan, tingkat pendidikan, dan status keluarga, memiliki pengaruh langsung yang signifikan terhadap preferensi perumahan generasi milenial. Faktor-faktor ini tidak hanya menentukan daya beli, tetapi juga memengaruhi pilihan tipe, lokasi, dan fasilitas yang diinginkan dalam sebuah hunian. Pendapatan yang lebih tinggi memungkinkan generasi milenial untuk mempertimbangkan hunian di lokasi strategis dengan fasilitas lengkap, sementara mereka dengan pendapatan lebih rendah cenderung memilih lokasi yang lebih terjangkau meski dengan akses yang lebih terbatas. Status keluarga juga memengaruhi preferensi, di mana individu yang sudah berkeluarga lebih memilih rumah dengan ruang yang cukup untuk kebutuhan keluarga, dibandingkan dengan individu lajang yang mungkin lebih menyukai hunian yang ringkas dan praktis.

Penelitian sebelumnya mendukung temuan ini. Studi oleh Winanto et al (2016) menunjukkan bahwa perkembangan populasi perkotaan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi. Fenomena ini mendorong peningkatan kebutuhan akan perumahan di daerah perkotaan, di mana akses terhadap fasilitas umum seperti pendidikan, transportasi, kesehatan, dan hiburan menjadi lebih baik. Peningkatan permintaan perumahan ini, terutama di kawasan strategis, menyebabkan kenaikan harga tanah dan rumah yang signifikan. Selain itu, keterbatasan lahan di daerah perkotaan menciptakan tekanan tambahan pada pasar perumahan, sehingga membuat generasi muda, termasuk milenial, semakin sulit untuk membeli rumah. Kondisi ini mempertegas pentingnya peran faktor demografi sosial ekonomi dalam menentukan jenis, lokasi, dan kriteria perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan, khususnya generasi milenial.

Lebih lanjut, penelitian oleh Njo Anastasia (2021) mengungkap bahwa generasi milenial menghadapi berbagai kendala finansial yang signifikan dalam upaya mereka untuk memiliki rumah. Salah satu kendala utama adalah kurangnya dukungan finansial dari keluarga, yang sering kali menjadi sumber bantuan utama dalam pembelian rumah, terutama di masa lalu. Selain itu, tingginya harga properti dibandingkan dengan tingkat pendapatan rata-rata generasi milenial menjadi hambatan besar, ditambah dengan biaya hidup yang terus meningkat, seperti biaya transportasi, pendidikan, dan gaya hidup modern. Banyak milenial juga kesulitan mengakses pinjaman atau kredit perumahan dengan bunga yang terjangkau, mengingat tingkat utang mereka yang sering kali sudah tinggi, misalnya dari pinjaman pendidikan atau konsumsi. Di sisi lain, pola konsumsi

mereka yang cenderung mengutamakan pengalaman, seperti traveling, makan di restoran, atau gaya hidup urban, turut mengurangi alokasi dana untuk investasi jangka panjang seperti perumahan. Akibatnya, keputusan untuk membeli rumah menjadi semakin kompleks dan memerlukan perencanaan keuangan yang matang.

Dengan demikian, pemahaman terhadap kondisi finansial, demografi, dan preferensi sosial ekonomi generasi milenial menjadi kunci bagi pengembang perumahan dan pembuat kebijakan untuk menciptakan solusi yang lebih inklusif. Pengembang perumahan perlu mempertimbangkan inovasi desain dan skema pembiayaan yang lebih fleksibel untuk menjangkau segmen ini. Misalnya, konsep co-living atau apartemen mikro dapat menjadi pilihan yang relevan bagi generasi milenial yang lebih mengutamakan efisiensi dan keterjangkauan. Selain itu, pemerintah dapat berperan dengan memberikan insentif, seperti subsidi bunga kredit, program perumahan bersubsidi, atau kebijakan yang mendorong pembangunan perumahan yang terjangkau di daerah strategis. Dengan kolaborasi antara sektor publik dan swasta, kebutuhan perumahan generasi milenial dapat terpenuhi tanpa mengorbankan keberlanjutan pasar properti maupun kesejahteraan generasi ini di masa depan.

Hipotesis Hubungan antara Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial dengan Atribut Perumahan

Demografi Sosial Ekonomi Penduduk menunjukkan pengaruh positif yang signifikan terhadap beberapa variabel lain, termasuk Atribut Perumahan, dengan koefisien sebesar 0,563 ($t = 14,166$, $p = 0,000$), yang mengindikasikan pengaruh yang sangat kuat dan signifikan. Temuan ini menggarisbawahi bahwa faktor-faktor demografis dan sosial ekonomi, seperti usia, pendapatan, tingkat pendidikan, dan status pekerjaan, memiliki dampak besar terhadap preferensi perumahan individu. Orang dengan pendapatan yang lebih tinggi biasanya memiliki akses lebih baik ke perumahan dengan atribut kualitas yang lebih baik, seperti lokasi strategis, fasilitas lengkap, dan desain modern yang menarik. Sebaliknya, mereka dengan pendapatan yang lebih rendah mungkin lebih fokus pada faktor harga yang lebih terjangkau dan pengelolaan anggaran yang efektif dalam menentukan tempat tinggal. Hal ini mencerminkan bagaimana tingkat pendapatan memengaruhi pilihan antara kualitas dan keterjangkauan.

Selain pendapatan, pendidikan juga memainkan peran signifikan dalam menentukan preferensi perumahan. Studi oleh Bentarti et al (2021) menunjukkan bahwa

tingkat pendidikan yang lebih tinggi sering kali berkorelasi dengan keinginan untuk tinggal di lingkungan yang nyaman, aman, dan memiliki akses yang baik ke fasilitas pendidikan, kesehatan, serta transportasi. Individu yang berpendidikan cenderung lebih sadar akan manfaat perumahan yang mendukung kualitas hidup jangka panjang, seperti lingkungan yang sehat, akses ke fasilitas umum, dan desain rumah yang ramah lingkungan. Hal ini menunjukkan bahwa pendidikan tidak hanya meningkatkan kesadaran tentang pentingnya kualitas hidup, tetapi juga memengaruhi ekspektasi terhadap atribut perumahan. Demografi sosial ekonomi lainnya, seperti status pekerjaan, juga memberikan dampak signifikan terhadap preferensi perumahan. Misalnya, pekerja profesional, pengusaha, atau individu yang bekerja di sektor formal sering kali mencari perumahan yang mendukung gaya hidup sibuk mereka, seperti lokasi yang dekat dengan pusat kota atau perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas modern, seperti gym, kolam renang, atau coworking space.

Lebih jauh lagi, keterkaitan antara faktor demografi dan atribut perumahan ini juga terkait erat dengan tren urbanisasi yang terus meningkat. Studi oleh Kharisma et al. (2017) menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk di kawasan perkotaan, terutama di kalangan pekerja muda dan keluarga, telah mendorong permintaan perumahan yang lebih dekat dengan pusat ekonomi, fasilitas umum, dan infrastruktur transportasi. Fenomena ini menciptakan tekanan pada pasar perumahan di daerah urban, dengan semakin tingginya permintaan terhadap perumahan yang strategis dan multifungsi. Dalam konteks ini, pengaruh positif yang signifikan dari faktor demografi sosial ekonomi terhadap atribut perumahan menyoroti pentingnya memahami dinamika sosial ekonomi masyarakat untuk merancang solusi perumahan yang efektif, inklusif, dan berkelanjutan.

Dengan demikian, hubungan positif antara demografi sosial ekonomi dan atribut perumahan menggarisbawahi perlunya strategi yang berbasis data dalam pengembangan perumahan. Para pengembang perlu mempertimbangkan variabel-variabel ini untuk menciptakan hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar, tetapi juga selaras dengan preferensi dan gaya hidup masyarakat. Pemerintah juga dapat memainkan peran penting melalui kebijakan yang mendorong pembangunan perumahan terjangkau di daerah strategis, serta memberikan insentif kepada pengembang untuk mengintegrasikan aspek keberlanjutan dalam proyek mereka. Kolaborasi antara sektor

publik dan swasta akan menjadi kunci dalam menyediakan solusi perumahan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan saat ini, tetapi juga mendukung pertumbuhan sosial dan ekonomi jangka panjang.

Hipotesis Hubungan antara Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milenial dengan Gaya Kehidupan Generasi Milenial

Demografi Sosial Ekonomi Penduduk menunjukkan pengaruh positif yang signifikan terhadap Gaya Hidup Generasi Milenial dengan koefisien sebesar 0,362 ($t = 6,088$, $p = 0,000$). Temuan ini menegaskan bahwa faktor-faktor demografis dan sosial ekonomi, seperti pendapatan, pendidikan, pekerjaan, dan status keluarga, memiliki dampak langsung dalam membentuk pola hidup generasi milenial yang tumbuh di tengah era globalisasi dan revolusi teknologi. Generasi ini, yang akrab dengan inovasi digital, memiliki gaya hidup yang lebih modern, fleksibel, dan berorientasi pada pengalaman dibandingkan dengan generasi sebelumnya.

Pendapatan merupakan salah satu faktor kunci yang memengaruhi gaya hidup generasi milenial. Dengan pendapatan yang lebih tinggi, mereka memiliki kemampuan untuk mengakses berbagai produk dan layanan premium, mulai dari pilihan tempat tinggal hingga hiburan dan teknologi. Kecenderungan ini tercermin dalam pola konsumsi yang mengutamakan kenyamanan, efisiensi, dan pengalaman. Menurut studi oleh Kharisma et al. (2017), generasi milenial yang memiliki pendapatan tetap sering memilih gaya hidup konsumtif yang berfokus pada pengalaman, seperti bepergian, menikmati makanan di restoran modern, atau menghadiri acara sosial yang relevan dengan tren teknologi dan media sosial. Mereka juga cenderung berinvestasi dalam perangkat teknologi terkini, seperti ponsel pintar, perangkat wearable, dan layanan digital yang mendukung gaya hidup mereka.

Tingkat pendidikan juga memegang peranan penting dalam membentuk gaya hidup generasi milenial. Individu dengan pendidikan yang lebih tinggi cenderung memiliki pola pikir yang lebih terbuka terhadap perubahan sosial dan teknologi, serta lebih selektif dalam memilih produk atau layanan yang sejalan dengan nilai-nilai dan aspirasi mereka. Hal ini tercermin dalam preferensi mereka terhadap perumahan yang efisien, ramah lingkungan, dan mendukung konektivitas teknologi. Studi oleh Winanto et al (2016) menunjukkan bahwa pendidikan yang lebih tinggi memungkinkan generasi milenial untuk mengakses informasi yang relevan mengenai tren gaya hidup modern,

seperti keberlanjutan, efisiensi energi, dan inovasi teknologi, yang kemudian memengaruhi preferensi mereka dalam berbagai aspek kehidupan.

Selain pendapatan dan pendidikan, pekerjaan dan status keluarga juga menjadi faktor penting yang membentuk gaya hidup generasi milenial. Mereka yang bekerja di sektor profesional dengan penghasilan stabil sering memilih gaya hidup yang mendukung mobilitas dan konektivitas, seperti tinggal di kawasan yang dekat dengan pusat ekonomi, transportasi umum, dan fasilitas sosial. Gaya hidup ini tidak hanya mencerminkan kebutuhan praktis, tetapi juga preferensi terhadap kenyamanan dan efisiensi. Generasi milenial yang telah membangun keluarga kecil juga cenderung memilih tempat tinggal yang mendukung kebutuhan keluarga, seperti perumahan dengan lingkungan yang aman, akses ke sekolah, dan ruang hijau yang memadai.

Lebih jauh lagi, faktor pekerjaan mencerminkan dinamika gaya hidup yang semakin fleksibel. Generasi milenial yang bekerja dengan model kerja hybrid atau remote lebih memilih tempat tinggal yang memungkinkan mereka untuk menyeimbangkan kebutuhan profesional dan pribadi. Fasilitas seperti ruang kerja di rumah, akses internet cepat, dan lingkungan yang tenang menjadi daya tarik utama. Di sisi lain, mereka yang menjalani gaya hidup urban dengan mobilitas tinggi lebih menyukai lokasi strategis yang memungkinkan akses mudah ke berbagai fasilitas dan tempat hiburan.

Secara keseluruhan, temuan ini menunjukkan bahwa demografi sosial ekonomi dan gaya hidup generasi milenial saling berinteraksi dalam membentuk pola konsumsi dan preferensi mereka. Dengan memahami dinamika ini, para pengembang, penyedia layanan, dan pembuat kebijakan dapat merancang solusi yang lebih relevan, inklusif, dan berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan generasi milenial yang terus berkembang.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa atribut perumahan, gaya hidup generasi milenial, dan faktor demografi sosial ekonomi saling berinteraksi dan memiliki pengaruh signifikan terhadap preferensi perumahan. Generasi milenial menekankan gaya hidup yang mengintegrasikan kenyamanan, interaksi sosial, dan produktivitas, mengharuskan pengembangan perumahan yang memfasilitasi kehidupan dan kegiatan profesional. Untuk memenuhi demografi ini, desain perumahan harus menggabungkan fasilitas yang mempromosikan kesejahteraan dan kohesi sosial, seperti ruang hijau, area

komunal, dan tata letak yang dapat disesuaikan, sehingga menumbuhkan lingkungan kehidupan kerja yang seimbang.

Temuan ini menegaskan pentingnya pemahaman yang mendalam terhadap kondisi sosial dan ekonomi generasi milenial, serta perlunya pengembang perumahan dan pembuat kebijakan untuk merancang solusi untuk memenuhi kebutuhan hunian generasi ini. Pada akhirnya, interaksi antara gaya hidup, kebutuhan fungsional, dan kondisi sosial ekonomi ini menciptakan pola preferensi perumahan yang unik di kalangan milenial.

Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat disarankan kepada pihak-pihak terkait.

1. pengembang perlu menawarkan perumahan dengan aksesibilitas yang optimal, ruang terbuka hijau, serta infrastruktur yang dapat mendukung kenyamanan dan kemudahan bagi penghuni, untuk memenuhi ekspektasi pasar yang semakin berkembang.
2. Kebijakan yang diusulkan dapat mencakup pemberian insentif bagi pengembang yang merancang perumahan dengan konsep multifungsi, seperti penyediaan ruang kerja bersama, fasilitas rekreasi, dan area komunal yang mendukung konektivitas sosial.
3. Pembuat kebijakan juga perlu mempertimbangkan aksesibilitas perumahan bagi generasi milenial dari segi ekonomi. Program subsidi atau insentif pembiayaan rumah dengan skema yang lebih terjangkau, seperti cicilan rendah atau bantuan uang muka, diharapkan dapat memperluas kesempatan bagi generasi milenial untuk memiliki hunian yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Keterbatasan Penelitian dan Saran Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam melibatkan sampel dari wilayah atau kelompok tertentu, sehingga hasilnya kurang dapat digeneralisasi untuk seluruh populasi milenial dan faktor lain yang dapat memengaruhi preferensi perumahan seperti meneliti dampak kemajuan teknologi seperti konsep *smart home* dan *work-from-home* terhadap preferensi perumahan generasi milenial perumahan mungkin tidak sepenuhnya terkontrol dalam penelitian ini.

Disarankan untuk melibatkan sampel yang lebih beragam dari berbagai wilayah geografis dan latar belakang sosial ekonomi untuk meningkatkan generalisasi hasil dan

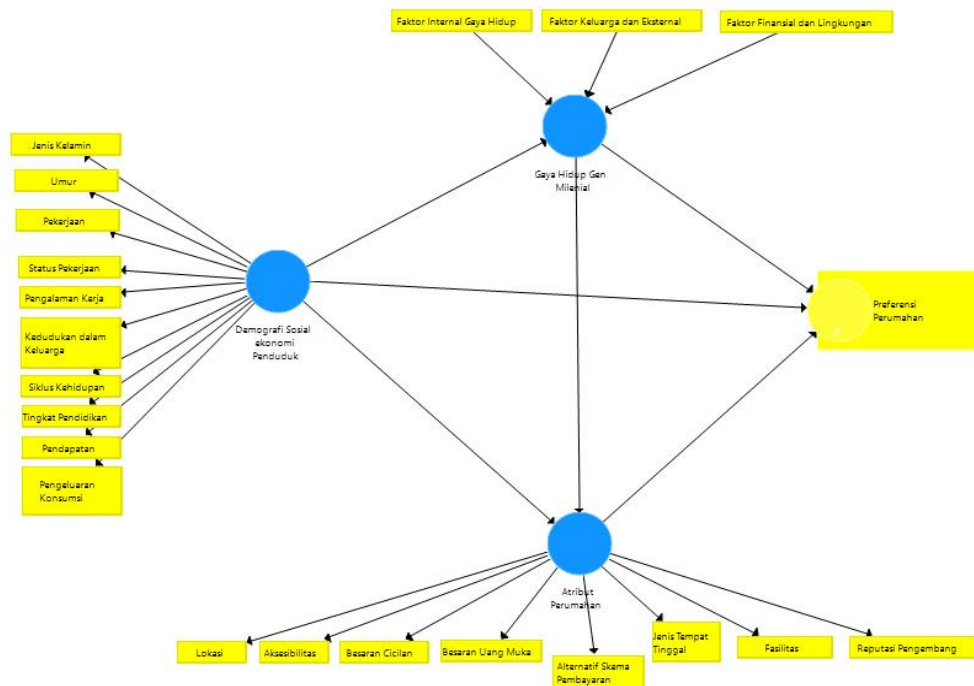
melakukan analisis longitudinal atau studi jangka panjang untuk mengamati perubahan preferensi perumahan seiring waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Andersen, H. S. (2011). Explaining preferences for home surroundings and locations. *Urbani Izziv*, 22(1), 100-114. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2011-22-01-002>
- Badan Pusat Statistik. 2018. Statistik Gender Tematik: Profil Generasi Milenial Indonesia. Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak. Jakarta: Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak.
- Badan Pusat Statistik . Statistik Indonesia 2023
- Bentarti, S., Mulyana Haris, D. A., & Hidayatullah, R. (2021). Pengaruh persepsi dan preferensi masyarakat terhadap keputusan pembelian perumahan syariah di Kabupaten Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 6(2), 123-135. <https://doi.org/10.37366/jespb.v6i02.247>
- Creswell, J.W. 2014. *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Ekananda, A. N., & Rachma Marcillia, S. (2018). PREFERENSI ATRIBUT FISIK HUNIAN GENERASI Y DAN Z DI YOGYAKARTA. <https://smartfad.ukdw.ac.id/index.php/smart/article/view/119/103>
- Kharisma, E. C. P., Yudana, G., & Astuti, W. (2017). Pengaruh faktor preferensi bermukim masyarakat dalam memilih hunian perumahan terhadap kondisi fisik lingkungan di pinggiran selatan Kota Surakarta. *Arsitektura*, 15(1), 156-164.
- Kerlinger. (2006). *Asas-Asas Penelitian Behavioral*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Keynes, John Maynard. 1936. *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Palgrave Macmillan. Britania Raya.
- Njo, A., Made-Narsa, I. & Irwanto, A., 2017. *Dual process of consumption and investment motives in residential market Indonesia*. Melbourne, Australia, Springer, pp. 550-556.
- Peraturan Daerah Provinsi Jambi No 17 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jambi Tahun 2019-2039.
- Syafrina, A., Christysonia Tampubolon, A., Suhendri, ;, Hasriyanti, N., Hanson, ;, & Kusuma, E. (2018). Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. 16.
- Choiriyah, S., Harianto, F., Pramana, V. B., Studi, P., Sipil, T., Institut, P., Adhi, T., & Surabaya, T. (n.d.). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Membeli Rumah Tingkat Menengah Mewah di Kota Surabaya.
- Fitriani, R., Taifur, W. D., & Sari, D. T. (2023). Preferensi Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Kota Payakumbuh). *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 23(1), 193. <https://doi.org/10.33087/jiubj.v23i1.3129>
- Hoon Leh, O.L., dkk. (2016). The Housing Preference Of Young People In Malaysian Urban Areas: A Case Study Subang Jaya, Selangor. <http://ejournal.ukm.my/gmjss/article/view/17670/5430>.
- Kam, A. Lim, K. Al-Obaidi, dkk. (2018). Evaluating Housing Needs and

- Preferences of Generation Y in Malaysia. *Planning Practice and Research Journal* Vol 33, Hal. 172-185). Routledge.
- Mankiw, N. Gregory, Euston Quah, dan Peter Wilson. 2012. *Pengantar Ekonomi Mikro Edisi Asia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Thomas, Marie-Paule. (2011). *Differentiation in Lifestyles and Residential Choices of Families in Switzerland*. 23 rd ENHR Conferences Toulouse 2011. Turner, J. (1972). *Freed to build: Dweller control of the housing process*. New York: Macmillan. 148–175.
- Winanto, A., Wahab, Z., & Nazaruddin, A. (2016). Analisis preferensi atribut terhadap keputusan konsumen membeli rumah di kota Palembang. *Jurnal Aplikasi Manajemen (JAM)*, 14(1), 46–56.
- Yustika, F. P., Ridlo, M. A., & Widyasamratri, H. (2022). Preferensi generasi milenial dalam memilih hunian: Studi kasus DKI Jakarta, Jakarta Barat, dan Yogyakarta. *Jurnal Kajian Ruang*, 2(1).
- Hermawati, R. D., Wijaya, I. N. S., & Kurniawan, E. B. (2021). Faktor-faktor yang memengaruhi generasi Y dan Z dalam memilih perumahan di Kota Kediri. *Planning for Urban Region and Environment*, 10(4), 161–168.
- Zulkarnaen, W., Fitriani, I., & Yuningsih, N. (2020). Pengembangan Supply Chain Management Dalam Pengelolaan Distribusi Logistik Pemilu Yang Lebih Tepat Jenis, Tepat Jumlah Dan Tepat Waktu Berbasis Human Resources Competency Development Di KPU Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 4(2), 222-243. <https://doi.org/10.31955/mea.vol4.iss2.pp222-243>.

GAMBAR, GRAFIK DAN TABEL



Gambar 1. Kerangka dari Konseptual Penelitian
Sumber : Output SMART-PLS 3.0

Tabel 1. Outer Loading

Uraian Variabel	Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milennial	Gaya Hidup Generasi Milennial	Atribut Perumahan	Preferensi Perumahan
Pendapatan/Penghasilan	0.878			
Tingkat Pendidikan	0.847			
Pengeluaran	0.834			
Usia	0.829			
Pengalaman Kerja	0.822			
Jenis Pekerjaan	0.821			
Kedudukan Keluarga	0.816			
Siklus Kehidupan Keluarga	0.805			
Status Pekerjaan	0.773			
Jenis Kelamin	0.753			
Faktor Eksternal		0.972		
Faktor Lingkungan		0.834		
Faktor Internal		0.818		
Reputasi Pengembang			0.886	
Fasilitas			0.874	
Jenis Tempat Tinggal			0.824	
Atribut Aksesibilitas			0.782	
Atribut Skema			0.776	
Atribut Lokasi			0.744	
Atribut Uang Muka			0.741	
Atribut Cicilan			0.735	
Keputusan Membeli Rumah				1

Sumber : Output SMART-PLS 3.0

Tabel 2. Validitas Konstruk dan Realibilitas

	Cronbach's Alpha	rho_A	Composite Reliability	Average Variance Extracted (AVE)
Atribut Perumahan	0.812	0.763	0.807	0.879
Demografi Sosial Ekonomi Generasi Milennial	0.762	0.764	0.747	0.725
Gaya Hidup Generasi Milennial	0.842	0.762	0.883	0.718
Preferensi Perumahan	1	1	1	1

Sumber : Output SMART-PLS 3.0

Tabel 3. Multikolinearitas

No	Nama Variabel	VIF
1	Variabel Demografi Sosial dan Ekonomi	
	Pendapatan/Penghasilan	2.205

	Pengalaman Kerja	2.182
	Siklus Kehidupan Keluarga	2.012
	Pengeluaran	1.798
	Kedudukan Keluarga	1.508
	Tingkat Pendidikan	1.312
	Status Pekerjaan	1.271
	Usia	1.213
	Jenis Kelamin	1.183
	Jenis Pekerjaan	1.099
2	Variabel Gaya Hidup	
	Faktor Eksternal	2.159
	Faktor Internal	2.061
	Faktor Lingkungan	1.853
3	Variabel Atribut	
	Fasilitas	2.76
	Atribut Cicilan	2.582
	Atribut Skema	1.686
	Atribut Aksesibilitas	1.579
	Reputasi Pengembang	1.578
	Atribut Lokasi	1.488
	Atribut Uang Muka	1.319
	Jenis Tempat Tinggal	1.251
4	Keputusan Membeli Rumah	1

Sumber : Output SMART-PLS 3.0

Tabel 4. Koefisien Determinasi

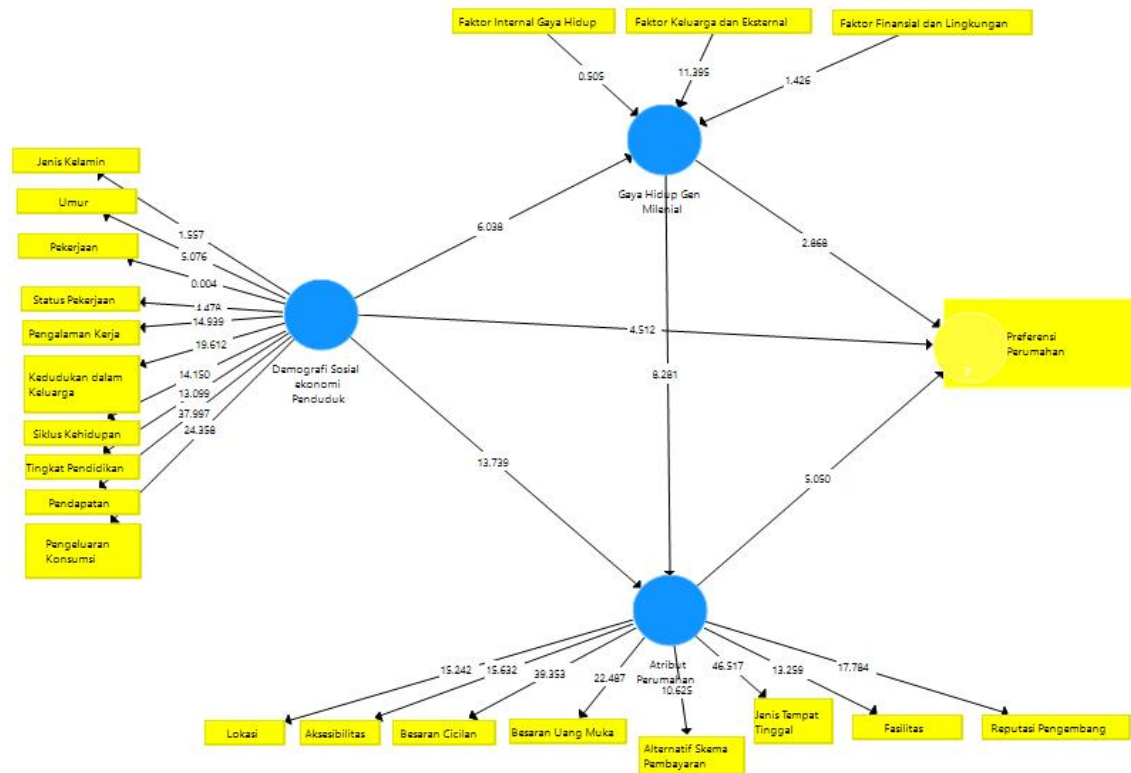
Nama Variabel	R Square	R Square Adjusted
Atribut Perumahan	0,573	0,571
Gaya Hidup Gen Milenial	0,131	0,129
Preferensi Perumahan	0,146	0,14

Sumber : Output SMART-PLS 3.0

Tabel 5. Koefisien Jalur

Nama Koefisien Variabel	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)	T Statistics (O/STDEV)	P Values
Atribut Perumahan -> Preferensi Perumahan	0.375	-0.378	0.07	5.364	0.000
Demografi Sosial ekonomi Penduduk -> Atribut Perumahan	0.563	0.565	0.04	14.166	0.000
Demografi Sosial ekonomi Penduduk -> Gaya Hidup Gen Milenial	0.362	0.37	0.059	6.088	0.000
Demografi Sosial ekonomi Penduduk -> Preferensi Perumahan	0.366	0.37	0.072	5.063	0.000
Gaya Hidup Gen Milenial -> Atribut Perumahan	0.343	0.341	0.042	8.161	0.000
Gaya Hidup Gen Milenial -> Preferensi Perumahan	0.183	-0.187	0.065	2.825	0.005

Sumber : Output SMART-PLS 3.0



Gambar 2. Hasil Aplikasi Smart- PLS 3.0