



Volume 20 Issue 1 April 2022, pages:77-88

Hubungan Kausal antara 14 Faktor Preferensi Generasi Y dan Z dalam Memilih Jenis Hunian

Causal Relationship Between 14 Factors of Generations Y and Z Preference in Choosing Dwelling Types

Angel Tang ^{1*}, Hanson E Kusuma ², Annisa Safira Riska ³

Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung ^{1*}

angeltanggg@gmail.com

Kelompok Keahlian Perancangan Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung ²

Kelompok Keahlian Perancangan Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung ³

DOI: <https://doi.org/10.20961/arst.v20i1.51415>

Received: June 18,2021 Revised: November 8,2021 Accepted: November 21,2021 Available online: April 30,2022

Abstract

Housing is a basic human need besides food and clothing. Housing needs are important, especially among generations Y and Z, who are currently dominating the world's population today. In determining the desired for housing, a person always relates to the criteria they want as well as these two generations. The purpose of this study is to identify the factors that influence the type of housing desired by generations Y and Z. This research uses qualitative and quantitative methods. Data collection was carried out using online questionnaires and distribution with non-random sampling method. The qualitative data were analysed using the open-coding method. Quantitative data were analysed using principal component analysis (PCA), factor analysis and multivariate regression analysis. Based on the results of the research, the factor of choosing a house is divided into fourteen factors (latent variables), namely facility and infrastructure, clean environment, natural environment, security, accessibility, landed housing attributes, vertical housing attributes, social relations, countryside or sub-urban locations, crowded environments, supporting facilities, future investment, city views, and en suite bathroom and exterior. The main factors for generations Y and Z choosing landed housing outside the city are the factors of countryside location and future investment. The main factors for generations Y and Z choosing vertical housing in the city center were accessibility, crowded surroundings, and views of the city. The main factors generation Y and Z choose cohousing in the suburbs are social relationships, sub-urban location, and en suite bathroom and exterior. Meanwhile, the factors that generation Y and Z do not want in choosing cohousing housing are the crowded environment and landed housing attributes.

Keywords: *criteria; factor of choosing dwelling; generation Y; generation Z; type of housing*

1. PENDAHULUAN

Di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal tergolong cukup tinggi. Diperkirakan bahwa kebutuhan akan hunian di Indonesia mencapai

13,5 juta per tahunnya (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015). Hal

ini menjelaskan bahwa rumah menjadi sangat penting karena merupakan tempat untuk tinggal, berindung, dan beristirahat (Maslow, 1970). Jumlah kebutuhan tersebut juga disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah populasi terutama di kota-kota besar yang mengalami urbanisasi.

Generasi Y dan Z merupakan dua generasi yang tengah mendominasi populasi di dunia, tidak terkecuali di Indonesia. Generasi Y atau *millennials* merupakan kelompok orang yang lahir tahun 1981 hingga 1994. Sedangkan, generasi Z merupakan kelompok orang yang lahir pada tahun 1995 hingga 2012 (Dwidienawati & Gandasari, 2018). Dua generasi ini juga tengah memasuki usia produktif. Menurut prediksi, pada tahun 2020 hingga 2030 sebanyak 70% penduduk Indonesia akan berada pada usia produktif (Arvian & Surya, 2019). Memasuki usia produktif menyebabkan dua generasi ini harus melanjutkan jenjang kehidupan yang lebih mandiri dan memerlukan berbagai hal untuk memenuhi kebutuhan mereka. Hal ini kemudian memberikan pengaruh yang signifikan terhadap berbagai aspek pasar salah satunya adalah pasar hunian.

Hunian memiliki hubungan erat dengan manusia. Sebagai penghuni, manusia memiliki aturan, perilaku, serta keinginan yang terus berkembang sesuai dengan konteks masanya (Santoso & Riviwanto, 2011). Maka preferensi terhadap hunian menjadi penting dan akan terus berkembang sesuai dengan dinamika perilaku (Zinas & Jusan, 2012). Preferensi sendiri dipengaruhi oleh aspek kebudayaan, sosial, pribadi, dan psikologis (Setiadi, 2013) serta kondisi ekonomi seseorang (Budiharjo, 1994), sehingga preferensi generasi Y dan Z akan berbeda dengan generasi lainnya. Dengan mengetahui preferensi dari generasi Y dan Z, maka dapat membantu pemerintah dan pengembang dalam pembangunan perumahan di waktu mendatang.

Karakteristik generasi Y dan Z secara umum memiliki kesamaan karena merupakan generasi yang sama-sama berkembang pada era teknologi dan internet. Kedua generasi ini senang untuk bergaul, bersosialisasi, dan memiliki toleransi yang tinggi. Sayangnya, sifat tersebut justru menyebabkan mereka memiliki

gaya hidup yang konsumtif (Mulyadi & Hasanah, 2019). Hal ini kemudian berdampak kepada kemampuan generasi Y dan Z dalam membeli sesuatu, termasuk rumah tinggal. Generasi Y dan Z memiliki keterbatasan biaya dalam membeli hunian. Penyebabnya adalah sebagian besar biaya yang dimiliki digunakan untuk menunjang gaya hidup mereka. Selain itu, harga tanah yang tinggi terutama di pusat kota menyebabkan kemampuan membeli semakin terbatas. Melalui pertimbangan tersebut, maka jenis hunian yang dapat dibeli oleh generasi Y dan Z antara lain adalah hunian menapak di luar kota, hunian vertikal di pusat kota, serta hunian *cohousing* di pinggir kota. Hal ini dikarenakan harga tanah di luar kota lebih murah dibandingkan dengan harga di pusat kota. Sedangkan, hunian vertikal seperti apartemen dinilai lebih murah karena luas unit yang minim. *Cohousing* sendiri merupakan hunian berbasis komunitas yang melibatkan pengunanya untuk menentukan lokasi dan rancangan dari awal (Aziz, 2017). Hal ini dapat membantu dalam menentukan biaya awal sehingga dapat disesuaikan dengan biaya yang disediakan untuk membeli hunian tersebut.

Dalam studi dan penelitian terdahulu didapat bahwa adanya beberapa faktor dalam menentukan hunian yang diinginkan. Menurut Mulyono, Rahadi, & Amaliah (2020) preferensi generasi *millennials* Jakarta dalam menentukan jenis hunian dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, harga, atribut fisik bangunan, fasilitas, desain dan estetika, reputasi *developer*, dan kepemilikan. Faktor lainnya yang juga menjadi preferensi terkait perumahan yaitu faktor kenyamanan dan keamanan baik secara fisik maupun secara non fisik (Anindyajati dkk, 2014, dalam Syafrina, Tampubolon, Suhendri, Hasriyanti, & Kusuma, 2018). Faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih hunian vertikal adalah faktor citra (*image*) dan kesesuaian dengan gaya hidup (*compatibility with lifestyle*), *amenity* (kenyamanan), sosial, dan aksesibilitas (Catalonia, 2016). Sedangkan, menurut Aziz (2017), *Cohousing* merupakan hunian berbasis komunitas, sehingga faktor seseorang memilih *cohousing* adalah karena adanya komunitas, hunian yang tidak terlalu ramai (12-36 unit), memiliki fasilitas bersama dan ingin akrab dengan sesama tetangga.

Pada penelitian ini akan dilakukan pengelompokan faktor dalam memilih hunian yang disesuaikan berdasarkan preferensi generasi Y dan Z. Tujuan dari penelitian adalah identifikasi hubungan faktor dengan jenis hunian yang diinginkan. Melalui penelitian ini, akan diketahui jenis faktor apa saja yang mempengaruhi generasi Y dan Z dalam memilih jenis hunian yang mereka inginkan.

2. METODE

Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data sebanyak 2 (dua) tahap. Tahap pertama menggunakan metode kualitatif dan tahap kedua menggunakan metode kuantitatif (Creswell, 2007). Metode penelitian kualitatif yang digunakan bersifat eksploratif dan menggunakan pendekatan *grounded theory* (Creswell, 2007). Tujuannya adalah untuk mendapatkan pengetahuan baru mengenai preferensi generasi Y dan Z dalam memilih jenis hunian serta alasan dan faktor dalam memilih hunian. Metode kuantitatif korelasional (Muhson, 2006) digunakan untuk mengidentifikasi hubungan sebab-akibat atau faktor yang mempengaruhi jenis hunian yang diinginkan oleh generasi Y dan Z Indonesia. Pengumpulan data dilakukan menggunakan kuesioner daring dan didistribusi dengan cara *non-random sampling (purposive & snowball sampling)*, karena target responden berupa generasi Y dan Z di Indonesia dan kuesioner disebarkan kembali oleh beberapa responden yang sudah mengisi.

2.1. Tahap Pertama

Pada pengumpulan data tahap pertama, responden diminta memilih salah satu dari dua jenis hunian yang ingin ditinggali, kemudian mengisi pertanyaan *open ended* mengenai alasan mereka dan faktor dalam memilih hunian. Kuesioner disebarkan dalam 10 hari dan diperoleh 179 responden yang semuanya merupakan kalangan generasi Y dan Z di Indonesia. Responden tersebut kemudian terbagi menjadi dua kelompok, yaitu kelompok hunian menapak di luar kota sebanyak 111 responden dan 68 responden masuk kedalam kelompok hunian vertikal di pusat kota.

Data hasil kuesioner kemudian dianalisis menggunakan metode *open coding* (Creswell, 2007). Pada analisis *open coding*, dilakukan

identifikasi segmen makna pada jawaban dari pertanyaan terbuka (*open ended*) berupa alasan responden dalam memilih jenis hunian. Kemudian dilanjutkan dengan pemberian kode dan kategori pada masing-masing segmen makna tersebut. Analisis ini menggunakan metode *conventional content analysis* yang mana kategori-kategori yang dihasilkan merupakan interpretasi peneliti pada data yang didapatkan, bukan merujuk pada suatu sumber atau penelitian sebelumnya (Hsieh & Shannon, 2005).

Dari hasil analisis tersebut, diperoleh 5 (lima) kategori alasan memilih hunian menapak di luar kota, yaitu kenyamanan, keleluasaan, lingkungan, nilai dan budaya berhuni, dan keamanan. Diperoleh juga 4 (empat) kategori alasan memilih hunian vertikal di dalam kota, yaitu lokasi dan aksesibilitas, praktis, fasilitas dan suasana, serta terpaksa. Selain itu, dilakukan metode yang sama terhadap pertanyaan terbuka terkait faktor memilih hunian. Diperoleh sebanyak 7 (tujuh) kategori, yaitu nilai dan harapan, hubungan sosial, kenyamanan, atribut rumah, lingkungan, lokasi dan aksesibilitas, serta sarana prasarana.

2.2. Tahap Kedua

Pada pengumpulan data tahap ke-dua, responden mengisi pertanyaan tertutup berbentuk *likert* mengenai jenis hunian yang ingin ditinggali dan faktor dalam memilih hunian. Pertanyaan mengenai faktor memilih hunian diambil dari kode-kode pada jawaban pertanyaan terbuka alasan dan faktor memilih hunian yang sudah dianalisis pada pengumpulan data tahap satu. Contoh pertanyaan pada pengumpulan data tahap dua dapat dilihat pada Tabel 1. Jumlah responden yang didapat adalah 134 orang dengan rentang usia dari 12 hingga 30 tahun.

Data hasil kuesioner kemudian dianalisis dengan *principal component analysis* (PCA), analisis faktor, dan analisis regresi multivariat. PCA digunakan untuk mendapatkan jumlah variabel laten dari faktor-faktor memilih hunian dengan menggunakan nilai *eigenvalue*. Data dianggap merepresentasikan fenomena ketika *eigenvalue*-nya memiliki nilai lebih dari satu. Kemudian, dilakukan analisis faktor untuk menentukan pengelompokan variabel laten dan variabel terukur yang diwakilinya.

Dilakukan *orthogonal varimax rotation* pada analisis faktor, sehingga didapatkan *loading score* dari setiap variabel terukur yang memiliki nilai kontribusi maksimal pada variabel laten tertentu dan nilai kontribusi minimal pada variabel laten yang lain. Kemudian dilakukan pengelompokan variabel terukur berdasarkan nilai *loading score*-nya, yaitu nilai yang menunjukkan kontribusi terhadap variabel laten. Variabel terukur yang memiliki *loading score* tinggi (di atas 0,5) terhadap suatu variabel laten berarti memiliki kontribusi yang besar, sehingga akan diwakilkan oleh variabel laten tersebut. Variabel laten lalu diberi nama sesuai variabel-variabel terukur yang diwakilinya. Kemudian dilakukan analisis regresi multivariat untuk mengungkapkan hubungan sebab-akibat antara variabel laten independen (sebab) dan dependen (akibat).

Tabel 1. Contoh Pertanyaan Bentuk *Likert*

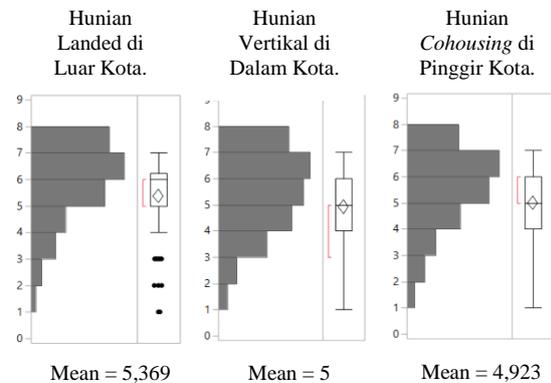
Kategori	Contoh								
Lokasi dan Aksesibilitas	Saya menginginkan hunian yang dekat dengan tempat kerja								
	Sangat tidak setuju	1	2	3	4	5	6	7	Sangat setuju
	Saya bersedia tinggal di hunian yang berlokasi di luar kota								
	Sangat tidak setuju	1	2	3	4	5	6	7	Sangat setuju
Atribut Rumah	Luas tanah menjadi faktor penting dalam membeli hunian								
	Sangat tidak setuju	1	2	3	4	5	6	7	Sangat setuju
	Saya menginginkan hunian kecil agar lebih praktis								
	Sangat tidak setuju	1	2	3	4	5	6	7	Sangat setuju

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Jenis Hunian

Pada kuesioner yang disebar pada tahap dua, terdapat pertanyaan berbentuk likert mengenai tiga jenis hunian yang ingin ditinggali. Tiga jenis hunian tersebut adalah hunian menapak di luar kota, hunian vertikal di dalam kota, dan

hunian *cohousing* di pinggir kota. Berdasarkan hasil analisis distribusi, diketahui bahwa pada ketiga jenis hunian tersebut responden paling banyak memberi poin 5 dan 6. Dari hasil analisis tersebut, didapat bahwa rata-rata (*mean*) dari data hunian menapak di luar kota adalah 5,369, hunian vertikal di dalam kota adalah 5, dan hunian *cohousing* di pinggir kota adalah 4,923. Hal ini dapat berarti jenis hunian menapak lebih diminati oleh responden dibandingkan dengan jenis hunian vertikal. Selain itu, hunian jenis *cohousing* kurang diminati karena tergolong masih baru dan kurang dikenal. Diagram dendrogram hasil analisis distribusi pada tiga jenis hunian tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Dendrogram Analisis Distribusi Jenis Hunian

3.2 Faktor Memilih Hunian

Dari hasil PCA mengenai faktor memilih hunian, terdapat 14 (empat belas) faktor yang memiliki *eigenvalue* lebih dari satu dengan *cumulative percentage* senilai 77,394%, sehingga empat belas variabel laten dianggap mampu merepresentasikan pengelompokan variabel terukur dari faktor memilih hunian setelah dilakukan analisis faktor. Empat belas variabel tersebut diberi nama dengan (1) fasilitas dan prasarana, (2) lingkungan bersih, (3) lingkungan alami, (4) keamanan, (5) aksesibilitas, (6) atribut hunian menapak, (7) hubungan sosial, (8) atribut hunian vertikal, (9) kamar mandi dalam dan eksterior, (10) fasilitas pendukung, (11) lokasi luar kota, (12) lingkungan ramai, (13) investasi ke depan, dan (14) pemandangan kota. Hasil analisis faktor tersebut dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Dimensi Faktor Generasi Y dan Z Dalam Memilih Hunian

Variabel	Mean	Factor Loading	Variance	Cum%	α -Cronbach
<i>Faktor 1 - Fasilitas dan Prasarana</i>	6,23		9,32	13,92	0,95
Saluran air kotor/got	6,32	0,75			
Bebas gangguan listrik	6,62	0,73			
Jaringan telepon dan internet	6,67	0,71			
Air bersih	6,57	0,71			
Septik tank	6,30	0,70			
Fasilitas perbelanjaan	6,12	0,69			
Bebas banjir	6,61	0,68			
Jaringan listrik	6,54	0,67			
Fasilitas kesehatan	5,95	0,65			
Fasilitas pendidikan	5,65	0,61			
Mudah dirawat	6,42	0,58			
Fasilitas kuliner	5,95	0,57			
Harga	6,20	0,54			
Interior	6,25	0,47			
Jumlah ruang	6,24	0,46			
Reputasi <i>developer</i>	5,15	0,43			
Privasi antar tetangga	6,32	0,42			
<i>Faktor 2 - Lingkungan Bersih</i>	6,36		6,61	23,78	0,96
Bebas pencemaran air	6,43	0,83			
Bebas pencemaran tanah	6,30	0,83			
Bebas polusi udara	6,31	0,82			
Bebas sampah	6,40	0,80			
Bebas kebisingan	6,28	0,78			
Ketenangan	6,44	0,46			
<i>Faktor 3 - Lingkungan Alami</i>	6,00		5,41	31,85	0,92
Penghawaan alami	5,95	0,79			
Pemandangan alam	5,99	0,73			
Pencahayaan alami	6,11	0,73			
Lingkungan asri	6,28	0,59			
Fasilitas rekreasi	5,81	0,59			
Taman dan halaman	5,85	0,57			
<i>Faktor 4 - Keamanan</i>	6,42		5,34	39,82	0,97
Aman berjalan kaki	6,35	0,77			
Bebas bencana alam	6,46	0,75			

Keamanan tinggi	6,39	0,74			
Aman berkendara	6,32	0,74			
Bebas tindakan kriminal	6,58	0,74			
<i>Faktor 5 - Aksesibilitas</i>	5,37		4,21	46,11	0,85
Berada di jalan utama	4,04	0,73			
Akses jalan tol	4,55	0,68			
Mudah mendapatkan transportasi umum	5,88	0,66			
Dekat tempat kerja	5,92	0,63			
Bebas macet	6,13	0,59			
Lahan parkir	5,56	0,56			
Di pusat kota	5,53	0,50			
<i>Faktor 6 - Atribut Hunian Menapak</i>	5,74		3,78	51,75	0,86
Luas hunian	5,80	0,69			
Luas tanah	5,53	0,68			
Hunian yang luas	5,01	0,67			
Kedap suara	5,87	0,58			
SHM	6,34	0,40			
Punya balkon	5,88	0,38			
<i>Faktor 7 - Hubungan Sosial</i>	5,25		3,26	56,61	0,83
Interaksi antar tetangga	5,18	0,78			
Satu komunitas	4,55	0,72			
Lingkungan menyenangkan	5,82	0,59			
Dekat dengan keluarga	5,01	0,56			
Toleransi antar tetangga	5,97	0,42			
Fasilitas peribadatan	4,98	0,41			
<i>Faktor 8 - Atribut Hunian Vertikal</i>	5,19		2,81	60,81	0,72
SHGB	5,01	0,66			
Lantai yang tinggi	5,02	0,54			
Material ramah lingkungan	5,73	0,52			
Fasad	4,99	0,51			
<i>Faktor 9 - Kamar Mandi Dalam dan Eksterior</i>	5,22		2,39	64,38	0,63
Kamar mandi dalam kamar	4,93	0,69			
Eksterior	5,50	0,63			
<i>Faktor 10 - Fasilitas Pendukung</i>	5,24		2,17	67,61	0,70
Fasilitas olahraga	5,94	0,62			
Hunian kecil agar praktis	4,61	0,57			
Ruang komunal	5,18	0,55			
<i>Faktor 11 - Lokasi Luar Kota</i>	4,16		1,90	70,45	0,63
Di luar kota	3,53	0,76			
Di pinggir kota	4,79	0,68			

<i>Faktor 12 - Lingkungan Ramai</i>	3,93		1,72	73,01
Lingkungan ramai	3,93	0,80		
<i>Faktor 13 - Investasi ke depan</i>	5,16		1,58	75,37
Investasi Ke depan	5,16	0,71		
<i>Faktor 14 - Pemandangan Kota</i>	5,33		1,36	77,40
Pemandangan kota	5,33	0,47		

Pada variabel laten pertama yaitu ‘fasilitas dan prasarana’ (*mean* 6,23), variabel terukur yang termasuk ke dalamnya adalah kelompok faktor fasilitas seperti berada dekat dengan fasilitas perbelanjaan, kesehatan, pendidikan, dan kuliner. Terdapat juga variabel terukur faktor prasarana seperti saluran air kotor, listrik, jaringan telepon dan internet, air bersih, dan septik tank. Pada variabel laten ini, terdapat juga variabel terukur lain yang berkaitan dengan fasilitas dan prasarana seperti bebas banjir, mudah dirawat, dan harga. Sedangkan variabel terukur lain dengan *loading score* di bawah 0,5, yaitu interior, jumlah ruangan, reputasi *developer*, dan privasi antar tetangga tidak terlalu memberikan kontribusi di dalam variabel laten fasilitas dan prasarana.

Pada variabel laten ‘lingkungan bersih’ (*mean* 6,36), variabel terukur yang terdapat di dalamnya berupa kondisi lingkungan bersih yang diinginkan, yaitu lingkungan yang terbebas dari pencemaran air, pencemaran tanah, polusi udara, sampah, dan kebisingan. Ketenangan masuk ke dalam variabel lingkungan bersih karena memiliki hubungan yang sama dengan bebas kebisingan, meskipun *loading score*-nya hanya sebesar 0,46.

Berikutnya, pada variabel laten ‘lingkungan alami’ (*mean* 6), variabel terukurnya berupa penghawaan dan pencahayaan alami, pemandangan alam, lingkungan asri, adanya fasilitas rekreasi, serta taman dan halaman. Variabel laten *keamanan* (*mean* 6,42) berisi tentang kondisi lingkungan yang aman seperti keamanan yang tinggi, aman berjalan kaki, aman berkendara, bebas tindakan kriminal, dan bebas dari bencana alam. Pada variabel laten *aksesibilitas* (*mean* 5,37), variabel terukur yang termasuk ke dalamnya adalah kemudahan dalam mengakses untuk menuju dan keluar dari lingkungan hunian hunian, seperti hunian berada di jalan utama, memiliki akses jalan tol,

mudah mendapatkan transportasi umum, dekat dengan tempat kerja, bebas kemacetan, memiliki lahan parkir, dan berlokasi di pusat kota.

Variabel laten atribut hunian dibagi menjadi 2, yaitu menapak dan vertikal. Pada variabel laten ‘atribut hunian menapak’ (*mean* 5,74), variabel terukurnya berupa luas tanah, luas hunian, hunian yang luas, kedap suara, mempunyai balkon, dan kepemilikan dengan SHM (Sertifikat Hak Milik). Sedangkan variabel ‘atribut hunian vertikal’ (*mean* 5,17) memiliki variabel terukur berupa lantai yang tinggi, material ramah lingkungan, desain fasad, dan kepemilikan dengan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan). Desain fasad di sini dapat berarti desain fasad bangunan keseluruhan, yang menunjukkan *image* serta *lifestyle* dari pengguna.

Selanjutnya, variabel laten ‘hubungan sosial’ (*mean* 5,25) terdiri atas 6 variabel terukur, yaitu adanya interaksi antar tetangga, satu komunitas, lingkungan yang menyenangkan, berlokasi dekat dengan keluarga, adanya toleransi antar tetangga, dan tersedianya fasilitas peribadatan. Variabel laten berikutnya adalah ‘kamar mandi dalam dan eksterior’ (*mean* 5,22). Variabel laten ini terdiri atas 2 variabel terukur yaitu kamar mandi dalam kamar dan eksterior. Pada variabel laten ‘lokasi luar kota’ (*mean* 4,16), variabel terukurnya berupa lokasi di luar kota dan di pinggir kota, yang berarti keduanya berada di luar pusat kota. Pada tiga variabel laten terakhir, masing-masing hanya memiliki satu variabel terukur, sehingga penamaan disamakan dengan variabel terukurnya, yaitu ‘lingkungan ramai’ (*mean* 3,93), ‘investasi ke depan’ (*mean* 5,16), dan ‘pemandangan kota’ (*mean* 5,33).

Berdasarkan nilai rata-rata (*mean*), terdapat 4 faktor dengan nilai *mean* ≥ 6 , yaitu faktor ‘fasilitas dan prasarana’ (*mean* 6,23),

‘lingkungan bersih’ (*mean* 6,36), ‘lingkungan alami’ (*mean* 6), dan ‘keamanan’ (*mean* 6,36). Sedangkan, faktor ‘lingkungan ramai’ merupakan faktor dengan nilai *mean* terendah yaitu sebesar 3,93. Menurut Syafrina dkk (2018), faktor fasilitas dan prasarana menjadi salah satu preferensi yang penting dalam memilih lingkungan perumahan. Tower (2005) menjelaskan bahwa salah satu hal penting dari pembangunan perumahan adalah masyarakat mudah dalam mengakses berbagai fasilitas, seperti layanan pendidikan, kesehatan, perniagaan dan perdagangan, dan menyediakan barang dan jasa. Prasarana pada lingkungan perumahan bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi penghuni karena merupakan elemen dasar permukiman yang harus dipenuhi dan berfungsi untuk operasional wilayah tersebut (Doxiadis dalam Sastra & Marlina, 2006).

Lingkungan bersih dan alami merupakan dua faktor yang saling berhubungan. Kedua faktor ini juga berkaitan dengan kondisi lingkungan yang nyaman. Lingkungan dengan pencahayaan dan penghawaan alami merupakan bagian dari kenyamanan termal. Ketenangan merupakan bagian dari kenyamanan audial yang berarti bebas dari kebisingan (Syafrina dkk, 2018). Lokasi hunian dengan pemandangan yang indah (kenyamanan visual) dapat memberikan rasa nyaman serta mempengaruhi respon psikologis untuk mengurangi rasa stress (Cahyaningtyas & Kusuma, 2020). Sedangkan lingkungan yang bersih, seperti bebas dari pencemaran, polusi udara, dan sampah, menyebabkan lingkungan menjadi sehat dan baik untuk ditinggali. Faktor keamanan menjadi penting karena dengan tinggal di lingkungan yang aman, maka penghuni akan merasa tenang dan nyaman saat berada di rumah tinggal.

Tabel 3. Perbandingan Faktor Memilih Hunian oleh Syafrina (2018), Mulyono (2020) dengan Hasil Faktor Analisis

Syafrina (2018)	Mulyono (2020)	Tang (2020)
Lokasi dan Aksesibilitas	Lokasi Aksesibilitas	Lokasi luar kota Aksesibilitas

Sarana Lingkungan	Fasilitas	Fasilitas dan Prasarana
Prasarana Lingkungan	Reputasi Developer	Keamanan
	Harga	Fasilitas Pendukung
		Investasi ke depan
Desain	Atribut Fisik	Atribut Hunian Menapak
	Kepemilikan	Atribut Hunian Vertikal
	Desain dan Estetika	Kamar Mandi Dalam dan Eksterior
Kenyamanan Lingkungan	-	Lingkungan Bersih
		Lingkungan Alami
		Hubungan Sosial
		Lingkungan Ramai
		Pemandangan Kota

3.3. Pengaruh Faktor Memilih Hunian Terhadap Jenis Hunian yang Diinginkan

Dalam menentukan jenis hunian yang diinginkan selalu dikaitkan dengan kriteria dari masing-masing calon penghuni. Kriteria ini berupa faktor dalam memilih jenis hunian. Contoh faktor antara lain seperti memilih hunian yang dekat dengan tempat kerja, memilih hunian yang memiliki taman, dan lain-lainnya. Berdasarkan pertimbangan ini, maka dapat disebutkan bahwa faktor memilih hunian merupakan sebab dari jenis hunian yang diinginkan (akibat). Untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi jenis hunian yang dipilih oleh generasi Y dan Z di Indonesia, maka dilakukan analisis regresi multivariat.

Hasil analisis regresi multivariat menjelaskan bahwa responden yang memilih hunian menapak di luar kota dipengaruhi oleh faktor lokasi di luar kota dan pertimbangan investasi ke depan (lihat Tabel 4). Hal tersebut ditunjukkan oleh nilai β yang besar dan *P-value* kurang dari 0,05. Nilai β untuk lokasi luar kota dan investasi ke depan adalah 0,434 dan 0,338, dengan *P-value* sebesar 0,0003 dan 0,048. Sedangkan faktor yang mempengaruhi responden dalam memilih hunian vertikal di pusat kota adalah faktor aksesibilitas,

lingkungan ramai, dan adanya pemandangan kota. Masing-masing faktor memiliki β yang besar yaitu 0,438 (aksesibilitas), 0,382 (lingkungan ramai), dan 0,369 (pemandangan kota), serta *P-value* sebesar 0,0003, 0,002, dan 0,003.

Jenis hunian *cohousing* di pinggir kota diinginkan karena dipengaruhi oleh faktor hubungan sosial dan lokasi di luar kota. Faktor

hubungan sosial memberikan pengaruh paling besar karena memiliki β sebesar 0,633 dan *P-value* yang sangat kecil yaitu $<0,0001$. Sedangkan, responden justru tidak menginginkan faktor lingkungan ramai dan atribut hunian menapak dalam memilih jenis hunian *cohousing*. Hal ini dapat dilihat dari β yang bernilai negatif yaitu -0,291 (atribut hunian menapak) dan -0,273 (lingkungan ramai).

Tabel 4. Hasil Analisis Regresi Multivariat Antara Faktor Memilih Hunian dan Jenis Hunian

Variabel Independen	Hunian Menapak di Luar Kota		Hunian Vertikal di Pusat Kota		Hunian Cohousing di Pinggir Kota	
	β	P-Value	β	P-Value	β	P-Value
	RSq=0,27 PValue=0,0007		RSq=0,28 PValue=0,0003		RSq=0,35 PValue<0,0001	
Fasilitas dan Prasarana	0,050	0,660	-0,131	0,266	-0,001	0,990
Lingkungan Bersih	-0,088	0,439	-0,031	0,790	-0,176	0,129
Lingkungan Alami	0,199	0,086	-0,145	0,223	0,058	0,617
Keamanan	-0,186	0,106	-0,106	0,368	-0,116	0,315
Aksesibilitas	-0,170	0,145	0,438	0,000	-0,152	0,194
Atribut Hunian Menapak	0,199	0,094	0,183	0,134	-0,291	0,016
Hubungan Sosial	0,218	0,059	-0,017	0,883	0,633	<,0001
Atribut Hunian Vertikal	0,135	0,244	0,081	0,499	-0,092	0,429
Kamar Mandi dalam dan Eksterior	0,101	0,386	-0,161	0,177	0,222	0,059
Fasilitas Pendukung	0,054	0,638	0,214	0,072	0,054	0,642
Lokasi Luar Kota	0,434	0,000	-0,080	0,502	0,295	0,013
Lingkungan Ramai	-0,178	0,126	0,382	0,002	-0,273	0,021
Investasi ke depan	0,228	0,048	-0,008	0,946	0,160	0,166
Pemandangan Kota	0,211	0,072	0,369	0,003	0,154	0,192

Dari hubungan sebab-akibat yang sudah diidentifikasi, diketahui bahwa faktor yang menyebabkan seseorang memilih hunian menapak di luar kota adalah pertimbangan lokasi yang berada jauh dari pusat kota. Hal ini dapat disebabkan karena pusat kota identik dengan suasana ramai. Lingkungan yang jauh dari keramaian berarti memiliki tingkat kebisingan yang rendah sehingga memberikan

rasa tenang, nyaman, dan aman bagi penghuni (Cahyaningtyas & Kusuma, 2020). Faktor lain seseorang memilih hunian menapak di luar kota adalah karena pertimbangan investasi ke depannya. Menurut Anastasia (2013), setiap tahunnya harga tanah akan selalu naik. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harga tanah naik sekitar 10-17% setiap tahunnya, bahkan tanah yang berlokasi di jalan utama atau daerah yang

strategis dapat meningkat hingga 20%. Hal ini menyebabkan properti menjadi alternatif pilihan investasi yang menarik.

Jenis hunian ke-dua adalah hunian vertikal di pusat kota. Salah satu faktor utama seseorang memilih hunian jenis ini adalah dikarenakan kemudahan aksesibilitas. Menurut Mulyono (2020), kemudahan aksesibilitas ditandai dengan lokasi hunian yang mudah dalam mengakses berbagai sistem transportasi, seperti berada pada jalan utama, dekat dengan jalan tol, dan akses yang mudah menuju stasiun atau transportasi umum. Mulyono (2020) juga menambahkan bahwa, pada contoh kasus seperti Jakarta, lokasi yang dekat dengan tempat kerja, sekolah, pasar, atau pusat komunitas menjadi pertimbangan saat memilih hunian. Dengan kemudahan aksesibilitas, maka dapat mempercepat dan mempersingkat waktu yang digunakan dalam perjalanan. Catalonia (2016) menjelaskan bahwa aksesibilitas menjadi prioritas masyarakat modern dengan mobilitas yang tinggi. Kemudahan dalam beraktivitas dapat membuat produktivitas penghuni meningkat. Ini dikarenakan efisiensi penggunaan waktu menjadi lebih baik jika dibandingkan dengan tinggal di pinggir atau luar kota dengan pencapaian yang lebih jauh.

Faktor lain yang menyebabkan seseorang memilih hunian vertikal di pusat kota adalah karena lingkungan yang ramai dan pemandangan kota. Berlokasi di pusat kota memang lumrah dengan keramaian. Lingkungan yang ramai ini dapat hadir dari dalam maupun luar bangunan. Meskipun demikian, tidak sedikit masyarakat modern yang menyukai tinggal di bangunan tinggi. Menurut Catalonia (2016), konsumen yang memilih tinggal di hunian vertikal merasa adanya kesesuaian gaya hidup. Lingkungan yang ramai merupakan bagian dari gaya hidup masyarakat modern. Beberapa konsumen juga tidak keberatan dengan lingkungan yang ramai selama hunian memberikan kemudahan dalam beraktivitas. Faktor pemandangan kota didapat karena bangunan vertikal merupakan bangunan tinggi. Menurut Mulyono (2020), seseorang yang memilih hunian vertikal seperti apartemen senang dengan lantai yang semakin tinggi. Hal ini dikarenakan suasana terasa lebih mewah, mendapatkan udara yang lebih segar, dan juga pemandangan kota yang indah.

Jenis hunian yang terakhir adalah hunian *cohousing* di pinggir kota. Faktor utama seseorang memilih hunian jenis ini adalah faktor hubungan sosial. Selain itu, faktor berlokasi di luar kota juga menjadi faktor dalam memilih hunian jenis ini. Secara definisi, hunian *cohousing* merupakan kompleks hunian berbasis komunitas yang terdiri atas hunian pribadi yang dilengkapi dengan berbagai ruang bersama dan ruang luar, serta dapat berlokasi di lingkungan perkotaan atau pedesaan (Darling, 2017). Hunian ini dilakukan dengan melibatkan setiap penghuninya dari awal proses hingga hunian terbangun, sehingga penghuni tersebut sudah saling mengenal dan membentuk komunitas. Lietaert (2009) menjelaskan bahwa salah satu karakter dari hunian *cohousing* adalah adanya fasilitas bersama berupa ruang komunal yang digunakan untuk aktivitas hobi, memasak, serta ruang terbuka seperti area taman dan area olahraga. Fasilitas bersama ini mendukung penghuninya untuk saling mengenal tetangganya, memunculkan rasa aman dalam menjalin hubungan serta mendapatkan kebutuhan sosial. Selain itu, karena jumlah rumah tinggal di dalam *cohousing* umumnya antara 12 hingga 36 unit (Aziz, 2016), maka penghuni dapat saling mengenal dan mudah untuk menjadi dekat. Hal ini yang kemudian menumbuhkan hubungan sosial antar penghuni seperti adanya interaksi dan toleransi antar tetangga.

Pada hasil analisis, didapat bahwa adanya dua faktor yang tidak diinginkan dalam memilih hunian *cohousing* di pinggir kota, yaitu lingkungan ramai dan atribut hunian menapak. Sama halnya seperti hunian menapak di luar kota, faktor lokasi yang berada di luar pusat kota ini disebabkan karena inginnya rasa tenang dan bebas dari kebisingan. Selain berlokasi di pinggir kota, jumlah hunian yang tidak terlalu banyak yaitu 12 hingga 36 unit (Aziz, 2016), dapat mengurangi kebisingan di dalam hunian. Sedangkan, faktor atribut hunian menapak lebih disebabkan karena hunian *cohousing* yang dapat berupa hunian menapak atau vertikal. Generasi Y dan Z yang memilih hunian *cohousing* tidak terlalu mempermasalahkan luas tanah dan hunian, karena sebagian kebutuhan dapat dilakukan pada fasilitas bersama. Kemudian, hunian yang tidak kedap

suara dan tanpa balkon juga tidak menjadi masalah bagi penghuninya.

3.4. Implikasi pada Perencanaan dan Perancangan

Melalui hasil analisis yang telah dilakukan, adanya pertimbangan terhadap perencanaan dan perancangan ke depannya terhadap tiga jenis hunian yang dipilih, yaitu hunian menapak di luar kota, hunian vertikal di pusat kota, dan hunian *cohousing* di pinggir kota. Implikasi pada ketiga jenis hunian ini dapat berbeda-beda sesuai dengan hasil analisis preferensi generasi Y dan Z. Untuk hunian menapak di luar kota, perencanaan lokasi harus berupa area luar kota yang tidak ramai namun dapat menjadi area dengan prospek investasi yang baik ke depannya.

Untuk hunian vertikal di pusat kota, lokasi dengan aksesibilitas yang baik menjadi pilihan yang baik untuk perencanaan. Rancangan juga harus dibuat dengan akses keluar masuk penghuni yang nyaman. Agar mendapatkan pemandangan kota yang baik, maka orientasi bangunan harus diperhatikan. Rancangan dibuat dengan bukaan-bukaan pada tiap unit yang dapat langsung menghadap pemandangan kota dengan *view* yang baik.

Pada perencanaan dan perancangan hunian *cohousing* di pinggir kota harus memperhatikan lokasi luar kota yang tidak ramai seperti pada jenis hunian menapak di luar kota. Untuk memperdalam hubungan sosial, maka harus tersedianya fasilitas bersama seperti ruang atau gedung komunal, serta area taman atau ruang terbuka untuk aktivitas berkebun, area bermain anak, dan lain-lainnya. Karena generasi Y dan Z tidak menginginkan lingkungan yang terlalu ramai, maka jumlah unit hunian dapat dibatasi, yaitu sekitar 12 hingga 36 unit. Hunian *cohousing* dapat dirancang dalam bentuk menapak maupun vertikal, dengan luas unit hunian tidak terlalu besar.

4. KESIMPULAN

Preferensi generasi Y dan Z menjadi aspek yang penting dalam berbagai studi pasar, salah satunya pada pasar hunian. Dengan mengetahui preferensi kedua generasi ini, maka dapat membantu untuk mengembangkan produk hunian yang sesuai dengan target pasar saat ini

hingga beberapa dekade ke depan. Preferensi ini kemudian dijadikan sebagai faktor dalam memilih hunian. Berdasarkan hasil PCA dan analisis faktor, terdapat 14 faktor memilih hunian, yaitu fasilitas dan prasarana, lingkungan bersih, lingkungan alami, keamanan, aksesibilitas, atribut hunian menapak, hubungan sosial, atribut hunian vertikal, kamar mandi dalam dan eksterior, fasilitas pendukung, lokasi luar kota, lingkungan ramai, investasi ke depan, dan pemandangan kota.

Melalui pertimbangan keterbatasan lahan dan gaya hidup generasi Y dan Z, terdapat tiga jenis hunian yang dapat menjadi pertimbangan, yaitu hunian menapak di luar kota, hunian vertikal di pinggir kota, dan hunian *cohousing* di pinggir kota. Untuk mengetahui pengaruh dari faktor memilih hunian dan jenis hunian, maka dilakukan analisis regresi. Hasil analisis regresi tersebut menunjukkan bahwa faktor yang mempengaruhi generasi Y dan Z memilih hunian menapak di luar kota adalah lokasi luar kota dan investasi ke depan. Faktor yang mempengaruhi generasi Y dan Z memilih hunian vertikal di pusat kota adalah aksesibilitas, lingkungan ramai, dan pemandangan kota. Sementara, faktor yang mempengaruhi generasi Y dan Z dalam memilih hunian *cohousing* di pinggir kota adalah hubungan sosial dan lokasi luar kota. Sedangkan faktor yang tidak diinginkan dalam hunian *cohousing* adalah atribut hunian menapak dan lingkungan ramai.

Berdasarkan hasil temuan, maka ketiga jenis hunian tersebut dapat dijadikan sebagai rekomendasi oleh pengembang dalam membangun hunian berdasarkan preferensi generasi Y dan Z. Hal yang penting untuk diperhatikan adalah menentukan lokasi hunian dan suasana yang diinginkan oleh calon pembeli. Apabila calon pembeli menginginkan hunian yang memiliki kemudahan akses dan berada di perkotaan maka hunian vertikal menjadi pilihan yang paling sesuai. Apabila calon pembeli menginginkan rumah sebagai bentuk investasi ke depannya, maka hunian menapak di luar kota dapat menjadi pilihan yang tepat. Sedangkan apabila calon pembeli menginginkan adanya hubungan sosial yang erat antar tetangga, maka hunian *cohousing* dapat menjadi solusi dalam memilih hunian.

UCAPAN TERIMAKASIH

Peneliti ingin berterima kasih kepada dosen dan asisten dosen dalam mata kuliah Analisis Data program Magister Arsitektur yang telah membantu dalam penelitian ini. Peneliti juga ingin berterima kasih kepada teman-teman dan rekan keluarga yang telah membantu mengisi dan menyebarkan kuesioner.

REFERENSI

- Anastasia, N. (2013). Peta Persepsi Konsumen Terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 15(2), 141-152.
- Arvian, dan Surya, R. (2019). Tempat Bekerja dan Tinggal Untuk Kaum Milenial, *Jurnal STUPA*, Vol 1, No.2, 1413-1424.
- Aziz, F. (2017): Cohousing Concept: Commercial Business Model Development for Millennials in Urban Area of Indonesia. Institut Teknologi Bandung.
- Budihardjo, Eko. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Cahyaningtyas, M. A., & Kusuma, H. E. (2020). Preferensi Masyarakat terhadap Ruang Kota sebagai Tempat Relaksasi. *Jurnal RUAS Volume 18(1)*, 1-12.
- Catalonia, R. M. A (2016). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembelian Apartemen: Analisis Terhadap Persepsi Konsumen.
- Creswell, J. W. (2007). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing among Five Approaches* (2nd ed.). London: SAGE Publications.
- Darling, E. M. (2017): *Space for Community: Cohousing as an Alternative Density Model for Housing Seattle*. Thesis for Master of Architecture, University of Washington,
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, (2015): *Peran APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. Jakarta.
- Dwidienawati, D & Gandasari, D. (2018). Understanding Indonesia's Generation Z. *International Journal of Engineering & Technology*, 250-252.
- Hsieh, H. F., & Shannon, S. E. (2005). Three Approaches to Qualitative Content Analysis. *Qualitative Health Research*, 15(9), 1277-1288.
- Lietaert, M. (2009). Cohousing's Relevance to Degrowth Theories. *Journal of Cleaner Production*, 18, 576-580.
- Maslow, A. (1970). *Motivation and Personality*. New York: Harper & Row.
- Muhson, A. (2006). *Teknik analisis kuantitatif*. Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta.
- Mulyadi, M. B., dan Hasanah, A. (2019). Kesenjangan Karakteristik Antar Generasi dalam Pendidikan di Era Revolusi Industri 4.0. Universitas Suryakencana.
- Mulyono, Y., Rahadi, R. A., Amaliah, U. (2020). Millennials Housing Preferences Model In Jakarta. *European Journal of Business and Management Research*, 5(1).
- Sastra, S.M. & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.
- Santoso, I & Riviwanto, M. (2011). *Konsep dan Pendekatan Rumah*. Kasjono, Heru, S (Ed.), *Penyehatan Pemukiman* (1-20). Yogyakarta: Gosyen Publishing.
- Syafrina, A., Tampubolon, A. C., Suhendri, Hasriyanti, N., & Kusuma, H.E. (2018). Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *Jurnal RUAS Volume 16(1)*, 32-45.
- Zinas, B. Z & Jusan, M. B. M. (2012). Housing Choice and Preference: Theory and Measurement. *Procedia Social and Behavioral Sciences*. 49, 282-292.