

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk yang memiliki keunikan dengan karakteristik yang beragam. Perbedaan ini muncul akibat pengaruh berbagai faktor, termasuk perkembangan zaman yang terus berlangsung. Dalam kajian ilmiah, manusia sering dikelompokkan berdasarkan karakteristik tertentu, seperti budaya, pola pikir, dan gaya hidup, yang dipengaruhi oleh dinamika sosial, teknologi, dan lingkungan. Ada kelompok Pre Boomer, Baby Boomer, Generasi X, Generasi Milenial, Generasi Z, dan Post Generasi Z.

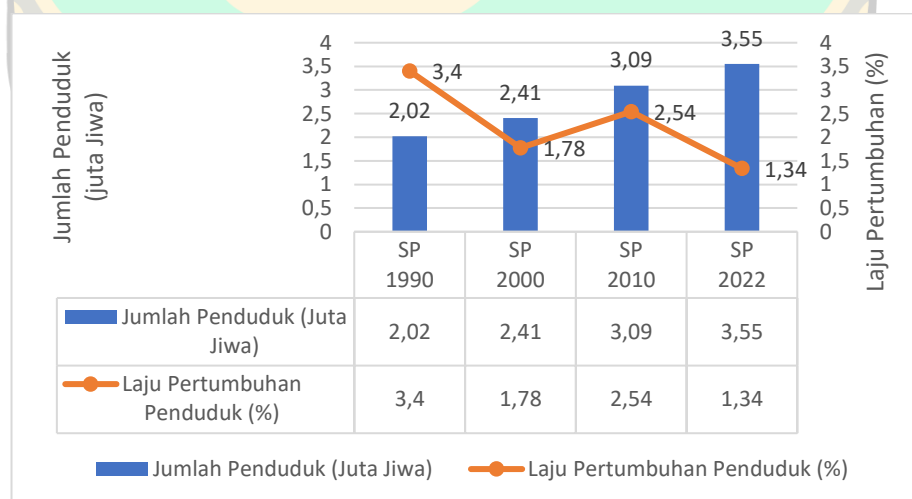
Generasi milenial, lahir antara tahun 1981 dan 1996, mewakili demografis yang signifikan di Indonesia, dengan preferensi dan perilaku unik yang mempengaruhi berbagai sektor, termasuk perumahan. Kota Jambi, sebagai daerah perkotaan yang berkembang di Sumatera, menawarkan konteks unik untuk mempelajari pilihan perumahan milenial karena karakteristik ekonomi, budaya, dan infrastrukturnya yang berbeda. Meskipun semakin banyak penelitian tentang preferensi perumahan milenial di kota-kota besar seperti Jakarta dan Kuala Lumpur, masih ada kesenjangan penting dalam memahami faktor-faktor spesifik yang mempengaruhi pilihan perumahan di kota-kota regional yang lebih kecil seperti Jambi.

Sebagian besar studi yang ada tentang preferensi perumahan milenial berfokus pada wilayah metropolitan besar seperti Jakarta (Amalia et al, 2023) (Mulyano et al., 2020)], Kuala Lumpur (Mustapa dan Razib, 2023), dan Guangzhou (Wu, 2010). Studi-studi ini memberikan wawasan berharga tentang tren perumahan perkotaan tetapi sering mengabaikan kota-kota kecil seperti Jambi, di mana konteks ekonomi, budaya, dan infrastruktur berbeda secara signifikan. Misalnya, sementara kaum milenial di Jakarta memprioritaskan lokasi dan aksesibilitas karena urbanisasi kota yang cepat (Mulyano et al., 2020), faktor yang sama mungkin tidak memiliki kepentingan yang sama di

Jambi, di mana laju pembangunan perkotaan lebih lambat dan biaya hidup relatif lebih rendah.

Preferensi perumahan milenial di Kota Jambi kemungkinan dipengaruhi oleh faktor-faktor lokal seperti pendorong ekonomi kota (misalnya, pertanian, sumber daya alam), norma budaya, dan ketersediaan pilihan perumahan yang terjangkau. Namun, faktor-faktor spesifik regional ini tidak ditangani secara memadai dalam literatur yang ada. Misalnya, studi tentang preferensi perumahan di Indonesia sering berfokus pada daerah perkotaan seperti Depok (Farras dan Barus, 2019) dan Surabaya (Muktiwibowo et al., 2023), meninggalkan celah dalam memahami kebutuhan unik milenial di kota-kota kecil seperti Jambi.

Faktor sosial ekonomi memainkan peran penting dalam membentuk preferensi perumahan, terutama di kota-kota regional seperti Jambi. Misalnya, pentingnya ikatan keluarga, hubungan masyarakat mungkin lebih menonjol di Jambi dibandingkan dengan kota-kota besar. Namun, penelitian yang ada sering mengabaikan faktor-faktor ini, sebaliknya berfokus pada atribut yang lebih universal seperti harga, lokasi, dan aksesibilitas (Amalia dan Nadlifatin, 2024) (Mulyano et al., 2020). Pengawasan ini membatasi penerapan temuan ke kota-kota yang lebih kecil dan berbeda dari variabel penelitian yang telah ada.



Gambar 1 : Jumlah Penduduk Provinsi Jambi, 1990-2020
Sumber : Hasil Sensus Penduduk 2020 Provinsi Jambi, Badan Pusat Statistik 2023

Data Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi Tahun 2020 menunjukkan jumlah penduduk di Provinsi Jambi per September 2020 mencapai 3,55 juta jiwa. Jumlah ini terus bertambah setiap tahun dengan rata-rata peningkatan sebesar 45,60 ribu jiwa. Kota Jambi menjadi wilayah dengan konsentrasi penduduk tertinggi, yaitu sebanyak 620 ribu jiwa atau sekitar 17,08% dari total populasi Provinsi Jambi. Pemahaman yang lebih komprehensif tentang perbedaan populasi dan generasi dalam kelompok usia ini dapat diperoleh dari studi khusus yang dilakukan di Kota Jambi, yang dapat diuraikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 1 : Persentase Generasi Milenial Berdasarkan Populasi Kota Jambi Tahun 2022

Usia di Tahun 2022	Jumlah Penduduk Populasi Kota Jambi	Persentase (%)	Generasi
0-4	54,430	8.79%	Post Gen Z
5-19	150,557	24.30%	Gen Z
20-39	200,452	32.35%	Generasi Milenial (Milenial)
40-54	126,958	20.49%	Gen X
55-74	79,495	12.83%	Baby Boomer
75+	7,661	1.24%	Pre Boomer
	619,553		

Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi, 2023

Tabel 1. menunjukkan distribusi penduduk Kota Jambi berdasarkan kelompok usia dan generasi pada tahun 2022. Dari total populasi sebanyak 619.553 jiwa, kelompok usia terbesar adalah Generasi Milenial (20-39 tahun) dengan jumlah 200.452 jiwa atau 32,35% dari total populasi. Generasi Z (5-19 tahun) menempati urutan kedua dengan 150.557 jiwa (24,30%), diikuti oleh Generasi X (40-54 tahun) sebanyak 126.958 jiwa (20,49%). Kelompok Post Gen Z (0-4 tahun) yang mencerminkan angka kelahiran, menunjukkan bahwa permintaan hunian untuk keluarga muda akan terus meningkat dalam beberapa dekade mendatang. Data ini menunjukkan bahwa penduduk Kota Jambi didominasi oleh kelompok usia produktif, yang dapat memberikan dampak signifikan terhadap perkembangan ekonomi dan sosial kota tersebut (Badan Pusat Statistik, 2022). Oleh karena itu, perencanaan hunian di Kota Jambi perlu

mempertimbangkan preferensi setiap generasi agar dapat menyediakan pilihan yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Pemeriksaan dan analisis Generasi Milenial telah mengalami proses perkembangan yang diprakarsai pada tahun 2000 Masehi oleh Neil Howe bersama William Strauss (Putra, 2016). Generasi milenial mewakili sebagian besar populasi Kota Jambi, dengan banyak yang berada di tahap awal karir dan pembentukan keluarga mereka. Demografi ini sangat penting untuk memahami permintaan perumahan di masa depan dan tren pembangunan perkotaan di wilayah tersebut. Seperti yang diamati di kota-kota lain di Indonesia, generasi milenial adalah pasar utama bagi industri properti karena keinginan mereka untuk perumahan yang terjangkau dan fungsional (Amalia et al., 2024).

Perekonomian Kota Jambi didorong oleh pertanian, perkebunan, dan sumber daya alam, yang dapat mempengaruhi tingkat pendapatan dan perilaku belanja generasi milenial. Selain itu, warisan budaya kota dan gaya hidup berorientasi masyarakat dapat membentuk preferensi untuk atribut perumahan seperti keamanan lingkungan, kedekatan dengan keluarga, dan akses ke ruang komunal. Faktor-faktor ini berbeda dari prioritas milenial di kota-kota besar (Mulyano et al., 2020) (Farasa et al., 2018).

Keterjangkauan adalah masalah kritis bagi kaum milenial di Kota Jambi, di mana tingkat pendapatan mungkin lebih rendah daripada di kota-kota besar seperti Jakarta. Studi yang ada tentang keterjangkauan perumahan sering berfokus pada daerah perkotaan, meninggalkan celah dalam memahami tantangan yang dihadapi oleh generasi milenial di kota-kota kecil. Misalnya, sementara generasi milenial di Jakarta mungkin memprioritaskan pembayaran KPR (hipotek) (Amalia et al., 2024), mereka di Jambi mungkin menghadapi kendala keuangan yang berbeda dan memerlukan solusi perumahan yang disesuaikan.

Faktor ekonomi memainkan peran penting dalam membentuk preferensi perumahan milenial di Kota Jambi. Menurut penelitian, keterjangkauan perumahan adalah perhatian utama bagi generasi ini. Generasi milenial di Indonesia, termasuk di Jambi, sering berjuang dengan harga perumahan yang

tinggi dan sumber daya keuangan yang terbatas, yang dapat menghambat kemampuan mereka untuk membeli rumah (Ilhami *et al.*, 2024) (Kurniawan *et al.*, 2020)].

Satu studi menyoroti bahwa mayoritas generasi milenial di Indonesia belum memiliki rumah, dengan 81 juta calon pembeli rumah milenial membutuhkan solusi perumahan yang terjangkau (Ilhami *et al.*, 2024). Tren ini konsisten dengan temuan dari Kota Jambi, di mana kemampuan keuangan merupakan penentu yang signifikan dari keputusan pembelian perumahan. Misalnya, penelitian tentang perumahan bersubsidi di Kota Jambi mengungkapkan bahwa faktor keuangan, seperti harga dan citra perusahaan, sangat mempengaruhi keputusan pembelian, dengan fasilitas memainkan peran langsung dalam meningkatkan niat pembelian (Saputri *et al.*, 2023) (Anggraeni *et al.*, 2024).

Selain itu, kendala ekonomi yang dihadapi kaum milenial di Kota Jambi semakin diperumit oleh kebutuhan akan pilihan perumahan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Sebuah studi tentang pilihan perumahan berkelanjutan di kalangan milenial di pasar negara berkembang, termasuk Indonesia, menemukan bahwa efikasi keuangan dan lokasi merupakan faktor penting dalam membentuk keputusan mereka. Generasi milenial lebih cenderung memilih perumahan berkelanjutan jika selaras dengan kemampuan keuangan dan preferensi geografis mereka (Devi *et al.*, 2024).

Generasi milenial juga memiliki preferensi untuk semakin pindah ke daerah perkotaan, mencari perumahan yang menawarkan kenyamanan dan konektivitas. Pembangunan berorientasi transit (TOD) adalah pertimbangan utama, karena sejalan dengan preferensi generasi milenial untuk ruang hidup yang dapat diakses dan terhubung dengan baik (Ronyta, 2023). Preferensi untuk atribut perumahan seperti konektivitas internet, keamanan, dan kedekatan dengan fasilitas juga signifikan, seperti yang terlihat dalam penelitian dari kota-kota lain di Indonesia seperti Surabaya (Ariastita, 2023).

-Selanjutnya, berbagai studi literatur telah menunjukkan bahwa preferensi memilih hunian ditinjau juga pada atribut perumahan. Atribut perumahan dikaitkan dengan aspek yang berbeda seperti karakteristik fisik, elemen sosial,

dan lingkungan hidup, yang pada gilirannya terkait dengan faktor-faktor seperti lokasi, jenis rumah, harga, jumlah kamar tidur, aksesibilitas, keamanan (Hoon Leh *et.al*, 2016).

Wu (2010) melakukan penelitian di Guangzhou China dan menemukan bahwa preferensi perumahan mencakup atribut yang terkait dengan mobilitas (kedekatan dengan pusat kota, tempat kerja, transportasi publik/swasta), fasilitas masyarakat (sekolah, layanan kesehatan, pasar, arena olahraga, taman), dan modal sosial masyarakat (kenyamanan, rasa kepemilikan, tetangga, kepadatan ruang). Studi lain oleh CoetzEE (2016) di Afrika Selatan mempertimbangkan atribut rumah seperti penampilan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, kualitas dapur, sistem keamanan, pemandangan, dan jarak.

Dari data Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 10 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033, Kawasan Peruntukan Perumahan di Kota Jambi adalah sebesar 9.161 ha, terdiri dari perumahan dengan kepadatan tinggi 813 Ha untuk 16 Kelurahan dari 5 Kecamatan, kepadatan sedang 6.903 Ha untuk 25 Kelurahan dari 4 Kecamatan, kepadatan rendah sebesar 1.445 Ha untuk 16 Kelurahan dari 4 Kecamatan.

Pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Jambi sejalan dengan peningkatan kebutuhan akan hunian, yang berkontribusi pada peningkatan *backlog* perumahan. Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Jambi No. 17 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jambi Tahun 2019-2039, *backlog* diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Data menunjukkan bahwa hingga tahun 2023, Kota Jambi masih kekurangan sebanyak 5.508 unit rumah.

Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian akibat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, diperlukan pengembangan perumahan yang menyediakan rumah layak huni bagi masyarakat, khususnya di Provinsi Jambi, dengan fokus pada Kota Jambi sebagai wilayah dengan konsentrasi penduduk tertinggi.

Pengembangan perumahan yang dirancang khusus untuk generasi milenial diharapkan dapat memenuhi kebutuhan hunian yang terjangkau, layak huni, dan berkualitas. Inisiatif ini juga bertujuan untuk menjawab tantangan penyediaan perumahan yang relevan dengan kebutuhan masyarakat masa kini dan masa depan (Isu dan Tantangan Penyediaan Perumahan, 2021).

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mendukung penelitian selanjutnya dan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi institusi pemerintah terkait dan pihak swasta dalam merumuskan kebijakan dan strategi penyediaan perumahan di Indonesia khususnya di Kota Jambi. Judul penelitian ini adalah **“Analisis Preferensi Generasi Milenial Dalam Memilih Hunian Di Kota Jambi”**.

B. Rumusan Masalah

Sejumlah penelitian telah dilakukan untuk memahami preferensi generasi milenial dalam membeli rumah hunian. Namun, hasil penelitian tersebut cukup beragam, ada yang menyatakan bahwa faktor gaya hidup, atribut perumahan dan demografi sosial ekonomi memiliki rumah untuk generasi milenial memiliki dampak positif, sementara yang lain mengungkapkan sebaliknya.

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah faktor tingginya harga lahan di perkotaan dan daya beli generasi milenial yang rendah, dan gaya hidup yang konsumtif misalnya seperti jalan-jalan keluar negeri, menonton konser untuk mendapatkan pengalaman dan alat transportasi yang mewah untuk menunjang gaya hidup yang menyebabkan mereka tidak memiliki prioritas untuk membeli hunian, sehingga tidak ada dana yang mereka sisihkan untuk berinvestasi pada kehidupan jangka panjang disertai dengan harga rumah yang terus meningkat, maka dilakukan penelitian ini untuk mencari faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi keputusan milenial dalam memilih hunian di kota Jambi saat ini sehingga dapat menemukan bagaimana solusi dan kriteria hunian ideal yang dibutuhkan oleh milenial di Kota Jambi saat ini.

Untuk itu penelitian yang mengkaji gaya hidup dengan fokus subjek penelitian pada Gen Milenial masih sangat terbuka untuk ditelusuri lebih mendalam mengingat pemahaman mengenai keinginan dan kebutuhan

perumahan akan berperan penting untuk pemerintah dan pengembang sebagai aktor pembangunan perumahan serta untuk Generasi Milenial dalam mengidentifikasi perilaku dan karakter mereka terhadap kebutuhan tempat tinggal dan pola konsumsi.

Berdasarkan pembahasan latar belakang pada bagian sebelumnya, perumusan atas pernyataan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi Generasi Milenial berpengaruh terhadap Preferensi Memilih Hunian di Kota Jambi?
2. Bagaimanakah Gaya Hidup Generasi Milenial berpengaruh terhadap preferensi memilih hunian di Kota Jambi?
3. Bagaimanakah Atribut Perumahan berpengaruh terhadap preferensi Generasi Milenial memilih hunian di Kota Jambi?
4. Bagaimanakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi Generasi Milenial berpengaruh terhadap Gaya Hidup Generasi Milenial di Kota Jambi?
5. Bagaimanakah Demografi Sosial dan Demografi Ekonomi Generasi Milenial berpengaruh terhadap Atribut Perumahannya?
6. Bagaimanakah Gaya Hidup Generasi Milenial berpengaruh terhadap Atribut Perumahannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis karakteristik demografi – sosial ekonomi Generasi Milenial di Kota Jambi.
2. Menganalisis preferensi perumahan berdasarkan atribut perumahan di Kota Jambi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan untuk mengisi gap dalam studi terhadap generasi milenial dan memberi manfaat untuk berbagai pihak seperti pemerintah, pengembang dan masyarakat umum yang dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bagi pemerintah, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memberikan serangkaian rekomendasi komprehensif yang terinformasi dalam bidang perencanaan pembangunan perumahan, dengan fokus khusus pada melayani kebutuhan dan preferensi populasi milenial yang tinggal di kota Jambi yang semarak. Studi ini bertujuan untuk menyelidiki seluk-beluk kebijakan perumahan dan pemukiman, memeriksanya dengan cermat dan bijaksana, untuk memberikan wawasan dan panduan yang tak ternilai kepada entitas pemerintah yang bertanggung jawab untuk merumuskan dan menerapkan kebijakan ini. Dengan melakukan penelitian ini, pemerintah berupaya menjembatani kesenjangan yang ada antara pasokan perumahan dan tuntutan generasi milenial, dengan tujuan akhir mendorong pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif di Kota Jambi.
- b. Bagi Pengembang, Studi ini dapat menawarkan wawasan berharga dan umpan balik konstruktif kepada Pengembang dalam proses membangun properti hunian yang selaras dengan preferensi dan persyaratan populasi milenial di Kota Jambi. Dengan menggabungkan temuan ini, Pengembang dapat memastikan bahwa pengembangan perumahan tersebut dapat dinikmati dan menguntungkan secara ekonomi.
- c. Bagi masyarakat umum ataupun akademisi, Penelitian ini diantisipasi untuk meningkatkan pengetahuan, persepsi, dan pemahaman mengenai preferensi perumahan bagi kaum milenial di Kota Jambi dan semua aspek terkait. Ini berlaku untuk masyarakat umum dan akademisi.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada analisis faktor-faktor yang mempengaruhi generasi milenial pada kepemilikan rumah di Kota Jambi. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari kuesioner yang disebar pada generasi milenial yang ada di Kota Jambi Tahun 2024. Metode analisis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Partial Least Squares Structural Equation Modeling* (PLS-SEM) menggunakan aplikasi SMART-PLS 3.0.

F. Sistematika Penulisan

Studi tentang analisis faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Jambi ini terdiri dari Bab yang masing-masing akan berisi hal-hal sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN membahas latar belakang dilakukannya penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA menguraikan landasan teori penelitian, termasuk teori dan konsep yang mendasari penelitian, yang diperoleh dari berbagai literatur seperti jurnal, buku, dan sumber-sumber ilmiah lainnya. Selain itu, dibahas pula penelitian-penelitian sebelumnya, hipotesis penelitian serta kerangka pemikiran penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN memaparkan rancangan penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, definisi operasional variabel, serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN menjelaskan secara deskriptif preferensi perumahan generasi milenial dalam memilih hunian di Kota Jambi. Bab ini mengulas variabel-variabel yang diteliti berdasarkan data dan perkembangan yang ada, serta memaparkan hasil penelitian dan analisisnya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN menyajikan kesimpulan yang dihasilkan dari analisis dan pembahasan temuan penelitian. Bab ini juga memberikan saran atas kekurangan dan keterbatasan penelitian, yang dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya.