

Kriteria Pemilihan Lokasi Hunian Berdasarkan Preferensi Generasi Milenial di Kota Medan

Residential Location Selection Criteria Based on Millennial Generation Preferences in Medan City

Ronald Rezeki Tarigan¹⁾, Josua Gokma Silitonga²⁾

^{1,2)} Program Studi Teknik Sipil Universitas Quality, Sumatera Utara

*Email : ronaldrezekitarigan@gmail.com

Abstrak

Hunian merupakan kebutuhan penting yang diperlukan oleh masing-masing individu. Hunian berhubungan erat dengan manusia sebagai penghuni, dengan perilaku, aturan, dan keinginan yang dinamis dan terus berkembang. Maka, preferensi terhadap hunian menjadi hal yang penting dan mengikuti perkembangan dan dinamika perilaku. Generasi milenial adalah generasi dengan jumlah populasi tertinggi di dunia, termasuk di Indonesia. Preferensi merupakan salah satu studi keperilakuan dalam arsitektur yang bermanfaat dalam menjelaskan dan memprediksi perilaku manusia dalam kesehariannya dengan tujuan untuk memperoleh karya-karya yang lebih baik. Melalui pengetahuan mengenai preferensi pasar hunian generasi milenial, pemerintah dan pengembang akan terbantu dalam hal perencanaan pembangunan perumahan, sesuai dengan kebutuhan dan selera generasi milenial. Penelitian ini merupakan sebuah studi untuk mengetahui preferensi generasi milenial dalam memilih jenis hunian yang diinginkan di Kota Medan. Penelitian menggunakan pendekatan *grounded theory* dengan metode kualitatif-eksploratif. Pengumpulan data menggunakan kuesioner yang disebar secara daring dan bersifat terbuka (*open-ended*) dari sampel yang dipilih secara bebas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa generasi milenial di Kota Medan memiliki karakteristik yang berbeda-beda dan karakteristik ini mempengaruhi kriteria prioritas pemilihan lokasi hunian mereka. Perkembangan permukiman di Kota Medan saat ini masih didominasi hunian menapak. Atribut hunian generasi milenial di Kota Medan lebih menginginkan hunian yang mengedepankan atribut lokasi, aksesibilitas dan atribut fisik hunian.

Kata kunci : Preferensi, hunian, generasi milenial.

Abstract

Housing is an important need required by each individual. Housing is closely related to humans as residents, with behavior, rules and desires that are dynamic and continuously developing. So, preferences for housing are important and follow the development and dynamics of behavior. The millennial generation is the generation with the highest population in the world, including in Indonesia. Preference is a behavioral study in architecture that is useful in explaining and predicting human behavior in everyday life with the aim of obtaining better works. Through knowledge of the residential market preferences of the millennial generation, the government and developers will be helped in planning housing development, according to the needs and tastes of the millennial generation. This research is a study to determine the preferences of the millennial generation in choosing the type of housing they want in the city of Medan. The research uses a grounded theory approach with qualitative-exploratory methods. Data collection uses a questionnaire distributed online and is open-ended from a freely selected sample. The research results show that the millennial generation in Medan City has different characteristics and these characteristics influence the priority criteria for selecting their residential location. Residential development in the city of Medan is currently still dominated by residential developments. Residential attributes of the millennial generation in the city of Medan prefer housing that prioritizes location, accessibility and physical attributes of the residence.

Keywords: Preferences, housing, millennial generation.

PENDAHULUAN

Penilaian lokasi hunian antara individu pasti berbeda, hal ini disebabkan latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingan yang berbeda-beda (Knox, 1989). Sedangkan lokasi menjadi pertimbangan terpenting bagi konsumen dalam menetapkan keputusan

membeli atau tidak membeli suatu properti. Disisi lain, gaya hidup memainkan berperan penting dalam preferensi pemilihan sebuah hunian (Beamish, 2001). Sehingga dapat disimpulkan bahwa hunian sangat bergantung pada lokasi, dan pemilihan lokasi sangat bergantung pada preferensi penghuninya.

Pada penyediaan hunian, terdapat fenomena kapitalisme yang membentuk pasar properti dan menciptakan sebuah anomali, khususnya bagi kelompok populasi terbesar yaitu generasi milenial yang telah memiliki kesadaran investasi pada bidang properti khususnya hunian. Lahan seringkali dipandang sebagai suatu asset produktif, dimana ketersediaan tanah di Kota Medan yang bersifat tetap sementara permintaan cenderung meningkat setiap tahun berdampak pada properti khususnya hunian yang memiliki nilai investasi tinggi, dinilai cukup aman, dan stabil. Pangsa properti hunian ke depan adalah kelompok generasi milenial. Meskipun begitu, kebutuhan hunian yang terus melonjak naik tidak sebanding dengan terbatasnya luas lahan yang tersedia.

Generasi milenial adalah generasi dengan jumlah populasi tertinggi di dunia, termasuk di Indonesia. Generasi milenial adalah kelompok orang yang lahir di antara tahun 1981-2003. Generasi ini memberi pengaruh signifikan terhadap pasar hunian. Hal ini dikarenakan generasi milenial telah memasuki usia masa kerja produktif. Secara bertahap generasi ini akan melanjutkan jenjang kehidupan yang mandiri dan mulai memikirkan kebutuhan hidup mereka nantinya, salah satunya kebutuhan fisiologis atas hunian (Ekananda, 2019).

Dalam studi mengenai environmental behavior, kumpulan individu dapat memiliki kesamaan karakteristik jika berada pada generasi yang sama (Rapoport, 2005). Generasi milenial tentunya mempunyai kepribadian dan karakteristik perilaku yang berbeda dari generasi sebelumnya. Salah satunya yaitu dari karakter perilaku belanja generasi milenial dalam 5 sampai 10 tahun mendatang, generasi milenial akan menjadi future market properti hunian yang potensial sebagai pembeli rumah untuk mereka huni atau sekedar berinvestasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan sebuah studi guna mengetahui preferensi pilihan jenis hunian yang sesuai dengan karakteristik generasi milenial berdasarkan perilaku belanjanya sebab belum ada yang secara khusus membahas hal tersebut. Dengan mengetahuinya, maka dapat mempermudah produsen hunian/ developer perumahan untuk menyediakan produk hunian yang dapat diserap pasar. Ekananda (2019) mengatakan bahwa guna menghindari kegagalan proyek, maka developer perumahan harus memperbarui diri secara teratur dengan kebutuhan konsumen. Salah satu caranya dengan mengetahui preferensi konsumen.

Penelitian sebelumnya tentang preferensi generasi milenial di beberapa negara menemukan beberapa atribut yang paling diinginkan. Mulyano dkk (2020) mengungkapkan terdapat 10 kriteria hunian bagi kaum muda di Ibu Kota Jakarta yaitu Lokasi, Aksesibilitas, Harga, Atribut fisik, Fasilitas, Desain dan aspek keindahan, reputasi developer dan Kepemilikan lahan. Lokasi merupakan atribut paling terpenting yang banyak dipilih generasi milenial. Usia yang produktif menjadikan generasi muda ini banyak memilih lokasi dekat dengan tempat kerja (Thanaraju dkk, 2019). Faktor aksesibilitas juga banyak dipilih generasi milenial dalam menunjang mobilitas mereka yang tinggi seperti akses menjangkau transportasi umum (Kam dkk, 2018) terutama mempermudah kegiatan ulak-alik dalam gaya hidup mereka. Gaya hidup yang lebih konsumtif (Farraz, 2019) tak jarang generasi milenial banyak menghabiskan waktu untuk berbelanja atau kegiatan

entertainment sehingga generasi milenial memilih lokasi hunian dekat dengan pusat perbelanjaan dan restoran (Leh dkk, 2016). Selain aspek lokasi, aksesibilitas dan harga, adapun atribut lain yang banyak ditemukan pada penelitian di beberapa daerah berbeda yaitu atribut fisik seperti ukuran bangunan jenis dan kualitas bangunan (Abdullah dkk, 2012) hingga aspek fasilitas lingkungan seperti keamanan, privasi, ketenangan dan kebersihan. Adanya karakteristik berbeda pada gen milenial di setiap daerah menjadikan atribut yang diinginkan menjadi hal yang berbeda.

Penelitian ini merupakan sebuah studi untuk mengetahui preferensi generasi milenial dalam memilih jenis hunian yang diinginkan di Kota Medan. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak tertentu untuk melakukan pengembangan pembangunan perumahan mendatang yang sesuai dengan kebutuhan generasi milenial tersebut. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu mahasiswa atau praktisi dalam mengembangkan studi yang berhubungan dengan hunian dan preferensinya.

TINJAUAN PUSTAKA

Hunian

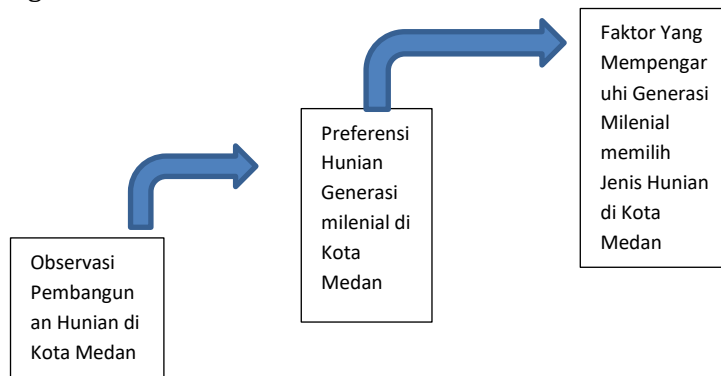
Hunian adalah tempat tinggal atau kediaman yang ditempati. Hunian atau tempat tinggal adalah sebuah kebutuhan pokok individu untuk berkegiatan selain makanan dan pakaian (Heru, 2015). Selain tempat berteduh dan bersitirahat, fungsi hunian juga bermacam-macam berdasarkan individu yang menempatnya serta apa saja yang menjadi fasilitas hunian tersebut. Hunian dapat dijadikan tempat bekerja untuk beberapa individu, dan juga tempat untuk melakukan kegiatan didalam ruangan tergantung dengan ruangnya. Sebuah fungsi hunian akan muncul berdasarkan apa yang dilakukan serta dibutuhkan oleh orang yang menghuni tempat tinggal tersebut. Jenis hunian di Indonesia ada dua, yaitu rumah tapak dan juga rumah vertikal. Hunian tapak antara lain rumah tapak, town house, cluster, rumah tunggal, rumah kopel, rumah toko, rumah kantor, indekos, kontrakan. Hunian vertical antara lain apartemen, kondotel, rumah susun, hunian TOD, SOHO (Small Office Home Office) (Syahbani, 2021).

Preferensi

Kotler (2015) menyebutkan bahwa preferensi konsumen mengartikan bahwa adanya berbagai pilihan produk atau jasa yang disukai konsumen. Preferensi yang dapat diartikan minat ataupun kesukaan dalam hal apapun membuat konsumen mempunyai kehendak untuk memilih apa yang menjadi hal yang dapat memenuhi kebutuhan mereka ataupun apa yang mereka inginkan. Sebuah preferensi dalam memilih suatu hal dapat mencakup banyak aspek, mengingat ada banyak individu yang mempunyai kebutuhan dan keinginan yang berbeda di masyarakat. Preferensi jika diterapkan terhadap pemilihan hunian dapat digunakan dalam beberapa aspek, contohnya dalam memilih tipe hunian dimana ada yang lebih memilih tinggal di rumah tapak serta ada juga yang menyukai tinggal hunian vertikal. Selain pemilihan tipe hunian, banyak juga aspek preferensi yang dapat diketahui seperti bagaimana preferensi kawasan dan lingkungan yang diinginkan masyarakat dalam memilih hunian. Dalam pemilihan Hunian, banyak faktor yang mempengaruhi masyarakat ketika memilih hunian diantaranya harga hunian, luas tanah, luas bangunan, model rumah, jarak rumah ke jalan raya, jarak rumah ke tempat kerja, jarak rumah ke sekolah, serta fasilitas-fasilitas yang menunjang kehidupan mereka yang tinggal disebuah hunian tersebut (Heru & Sari, 2015).

Generasi Milenial

Generasi milenial merupakan kumpulan orang yang kebetulan memiliki persamaan tahun lahir, usia, tempat, dan kejadian yang sama. Kesatuan generasi dibentuk oleh kesamaan lokasi sejumlah individu dalam keseluruhan social. Generasi milenial merupakan generasi yang mencapai masa dewasa pada masa era new millenium. Selain itu generasi milenial termasuk kedalam generasi yang ketika dewasa langsung berhadapan dengan teknologi canggih yang cepat dan berkembang. Generasi milenial erat kaitannya dengan teknologi dikarenakan dalam proses pendewasaan generasi milenial langsung bertemu dengan TV berwarna, handphone dan internet. Proses pendewasaan milenial berpengaruh terhadap pola hidup generasi milenial yang menggunakan internet sebagai acuan aktivitas sehari-hari seperti belanja online. Kurang lebih umur generasi milenial berada pada rentang 24 – 43 tahun. Dalam rilisan buku terbaru *The Human Odyssey* dijelaskan bahwa rentang umur yang disebutkan termasuk dalam dua kategori yaitu *Early Adulthood* (umur 20-35) dan *Midlife* (umur 35-50) (Armstrong, 2019). Pada rentang umur tersebut dijelaskan bahwa mereka mempunyai keinginan salah satunya untuk memiliki sebuah hunian dan juga sebuah keluarga sendiri.



Gambar 1. Road Map Penelitian

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini ialah Kota Medan yang terbagi atas 21 wilayah kecamatan dan 151 kelurahan. Luas Kota Medan adalah 265,10 km² atau 0,37 persen dari total luas daratan Provinsi Sumatera Utara. Pada tahun 2023 Badan Pusat Statistik mencatat penduduk Kota Medan berjumlah 2.494.512 jiwa dengan persentase jumlah generasi milenial yaitu 27% jiwa (673.518 jiwa). Waktu penelitian dilakukan adalah bulan Mei sampai Juli 2024.

Data

Sebelum mendapatkan data primer penulis tentunya telah melakukan studi melalui data sekunder yang didapat dari studi pustaka, hasil penelitian sebelumnya ataupun data-data yang penunjang lainnya yang memperkuat perumusan teori, metode ataupun pemilihan lokasi penelitian. Selanjutnya data primer didapat dengan menyebarkan kuisisioner secara online menggunakan bantuan google form dengan metode *snowball sampling* pada aplikasi Whatshap, Facebook, dan Instagram. Kuisisioner disebar pada seluruh generasi milenial umur 20-39 tahun di Kota Medan dengan jumlah sampel minimal yang didapat dari jumlah

seluruh populasi yang berjumlah generasi milenial yang dimasukkan ke dalam rumus slovin yaitu 100 sampel untuk penelitian.

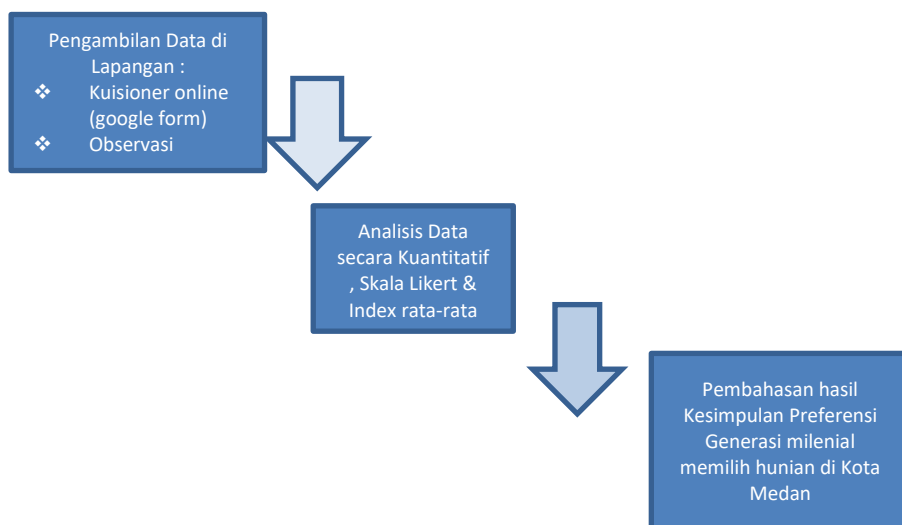
Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan pendekatan analisis deskriptif dan index rata-rata. Metode deskriptif dilakukan pada hasil data demografi responden yang nantinya disajikan dalam jumlah dan persentase yang lebih informatif. Pendekatan melalui metode Index rata-rata dilakukan sebagai penilaian responden terhadap hunian dengan 32 atribut-atribut melalui skala likert (Mulyano, 2020). Hasilnya diharapkan dapat memberikan 5 besar atribut hunian yang paling penting dibutuhkan penduduk usia muda dalam memilih hunian. Setelah itu data diolah dan melihat nilai rata-rata tertinggi yang di dapat dari masing-masing pertanyaan. Nilai tertinggi 5 (sangat penting), nilai 4 (penting), nilai 3 (sedikit penting), nilai 2 (tidak penting) dan nilai (sangat tidak penting).

Tabel 1. Atribut Hunian

No.	Kelompok Atribut hunian	Atribut Hunian
1	Lokasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi hunian strategis 2. Lokasi hunian bebas banjir 3. Lokasi hunian dekat dengan saudara dan teman 4. Lokasi dekat dengan tempat pusat perbelanjaan 5. Lokasi dekat dengan tempat kerja 6. Lokasi dekat dengan restaurant/cafe 7. Lokasi dekat dengan tempat sekolah
2	Aksesibilitas	<ol style="list-style-type: none"> 1) Memiliki Akses dengan transportasi umum 2) Memiliki akses dekat dengan jalan utama 3) Memiliki akses jalan alternatif dan jalan bebas hambatan
3	Harga	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besaran Cicilan / pembayaran tiap bulan 2. Besaran Uang Muka 3. Alternatif skema pembayaran
4	Fasilitas	<ol style="list-style-type: none"> 1) Memiliki keteraturan lalu lintas 2) Lingkungan yang bersih 3) Memiliki keamanan yang terjaga 4) Memiliki area parkir mobil 5) Memiliki lingkungan yang privat 6) Memiliki lingkungan yang tenang
5	Aspek Desain	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memiliki desain eksterior yang dengan gaya uptodate 2. Memiliki desain tatanan ruang dalam yang baik
6	Reputasi Pengembang	<ol style="list-style-type: none"> 1) Reputasi pengembang yang terkenal 2) Menggunakan desain arsitek terkenal
7	Atribut Fisik Hunian	<ol style="list-style-type: none"> 1) Luas bangunan / hunian 2) Jumlah Kamar 3) Luas ruang keluarga 4) Luas taman atau balkon 5) Memiliki bukaan dan sirkulasi yang bagus 6) Memiliki hunian hemat energi 7) Memiliki pandangan ke luar

Berikut diagram alir penelitian yang menggambarkan apa yang sudah dilaksanakan dan yang akan dikerjakan selama waktu yang diusulkan.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Identifikasi Karakteristik Responden

Tabel 1 menunjukkan presentase karakteristik milenial berdasarkan fase hidupnya. Fase kehidupan, milenial termasuk pada dua fase kehidupan dari duabelas fase kehidupan yaitu earlyadulthood dan midlife. Dimana, setiap fase hidup tersebut terbagi ke dalam empat kelompok usia. Dimana, pada fase Early Adulthood memiliki kelompok rentang usia 20-24 tahun, 25-29 tahun, dan 30-35 tahun. Sedangkan pada fase Midlife, hanya memiliki kelompok rentang usia 36-40 tahun.

Tabel 4.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

		Usia			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	20 - 24 Tahun	28	28.0	28.0	28.0
	25 - 29 Tahun	24	24.0	24.0	52.0
	30 - 35 Tahun	14	14.0	14.0	66.0
	36 - 40 Tahun	34	34.0	34.0	100.0
	Total	100	100.0	100.0	

Karakteristik responden berdasarkan pendidikan terakhir dibagi menjadi 2 kategori yaitu antara S1 dan S2. Berdasarkan data yang diperoleh dari 100 responden berkaitan dengan pendidikan terakhir, diperoleh data yang disajikan dalam Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir

Pendidikan Terakhir

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid S1	80	80.0	80.0	80.0
S2	20	20.0	20.0	100.0
Total	100	100.0	100.0	

Sumber : Data Primer diolah (2024)

Berdasarkan Tabel 4.2 diketahui bahwa dari 100 responden penelitian ini pendidikan S1 sebanyak 80 orang atau 80% dan S2 sebanyak 20 orang atau 20%. Dengan demikian dapat disimpulkan mayoritas responden pendidikan S1 sebanyak 80 orang atau 80%.

Karakteristik responden berdasarkan pekerjaan dibagi menjadi 3 kategori yaitu antara pegawai, pengusaha dan swasta. Berdasarkan data yang diperoleh dari 100 responden berkaitan dengan pekerjaan, diperoleh data yang disajikan dalam Tabel 4.3.

Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Pegawai	10	10.0	10.0	10.0
Pengusaha	58	58.0	58.0	68.0
Swasta	32	32.0	32.0	100.0
Total	100	100.0	100.0	

Sumber : Data Primer diolah (2024)

Berdasarkan Tabel 4.3 diketahui bahwa dari 100 responden penelitian ini pegawai sebanyak 10 orang atau 10%, pengusaha sebanyak 58 orang atau 58% dan swasta sebanyak 32 orang atau 32%. Dengan demikian dapat disimpulkan mayoritas responden pekerjaan pengusaha sebanyak 58 orang atau 58%.

Pada rentang usia 20-24 tahun dalam fase early adulthood, populasi milenial didominasi oleh perempuan yaitu sebesar 28% dan seluruhnya berstatus lajang serta belum memiliki pekerjaan yang tetap karena beberapa berstatus sebagai mahasiswa atau karyawan tidak tetap. Meski begitu, pendapatan yang diperoleh sebagian besar mencapai Rp 4.000.000-8.000.000, dimana pendapatan tersebut telah masuk melebihi Upah Minimum Regional (UMR) di wilayah penelitian. Milenial pada kelompok ini sebagian besar memiliki gaya hidup consumption oriented yang artinya, kelompok ini memiliki orientasi lebih terhadap kenyamanan hidup dan memilih hunian menapak atau vertikal sama saja pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap.

Pertimbangan atribut paling penting bagi kelompok umur ini adalah lokasi, kedua paling penting adalah aksesibilitas, dan yang terakhir adalah atribut fisik hunian. Kelompok usia lainnya pada fase early adulthood 25-29 tahun dalam fase early adulthood, populasi

memiliki fase keluarga yang beragam dan didominasi status lajang dan pasangan dengan satu anak. Pendapatan yang diperoleh sebagian besar sedikit diatas kelompok milenial pada usia 20-24 tahun. Milenial pada kelompok ini sebagian besar memiliki gaya hidup Consumption & Family Oriented yang artinya, kelompok ini memiliki orientasi lebih terhadap kenyamanan hidup dan memilih hunian menapak dengan kamar lebih dari satu pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap serta mengutamakan ketersediaan fasilitas untuk keluarga. Sedangkan dalam hal preferensi hunian, pertimbangan atribut paling penting bagi kelompok umur ini adalah lokasi, kedua paling penting adalah fasilitas perumahan, dan yang terakhir adalah aksesibilitas.

Kelompok usia terakhir pada fase Early Adulthood adalah usia 30-34 tahun. Rentang usia milenial tersebut memiliki karakteristik status pasangan dengan anak dan memiliki gaya hidup berorientasi besar consumption and family oriented. Tipe hunian yang diinginkan oleh kelompok ini adalah hunian dengan pertimbangan paling besar adalah factor lokasi, aksesibilitas, fasilitas dan yang terakhir atribut fisik hunian.

Pada fase hidup Midlife dalam rentang usia 35-40, diketahui bahwa dominansi pertama adalah fase keluarga berstatus pasangan dengan dua orang anak. Secara finansial, fase hidup midlife lebih memiliki kondisi lebih stabil dengan orientasi gaya hidup yang mengutamakan keluarga. Adapun tipe preferensi hunian oleh milenial pada fase hidup ini adalah hunian bertingkat dengan pertimbangan paling besar adalah lokasi, selanjutnya aksesibilitas, atribut fisik hunian, dan fasilitas hunian, biasa preferensi responden adalah hunian dengan tiga kamar.

B. Preferensi atribut hunian generasi Milenial

Dari beberapa beberapa atribut yang diuji dengan index rata-rata, maka didapati 10 atribut terpenting yang dipilih responden sebagai preferensi atribut hunian yaitu lokasi menjadi peringkat pertama, aksesibilitas peringkat kedua dan atribut fisik hunian menjadi peringkat ketiga. Peringkat empat dan seterusnya yaitu jenis fasilitas hunian, harga, reputasi pengembang, dan aspek desain.

Peringkat pertama yaitu lokasi menjadi prioritas responden, hal tersebut dikarenakan banyak kasus-kasus kriminalitas yang terjadi beberapa waktu belakangan ini di Kota Medan, baik dikawasan umum ataupun kawasan perumahan sehingga responden menginginkan lokasi hunian dengan aspek kenyamanan dan keamanan yang lengkap seperti pos keamanan, cctv hingga adanya patrol keliling sebagai fasilitas dalam perumahan.

Hal yang menarik dari hasil penelitian ialah aksesibilitas lokasi hunian merupakan hal yang kedua dilihat responden dalam memilih hunian. Kota Medan yang notabennya merupakan salah satu kota metropolitan dengan tingkat kemacetan tinggi di jam jam sibuk pada beberapa titik sangat berpengaruh dalam hal preferensi hunian generasi milenial. Responden memilih lokasi hunian dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi, karena generasi milenial merupakan generasi usia produktif dalam bekerja, sehingga lokasi hunian yang dipilih akan sangat menentukan generasi tersebut dalam berkegiatan sehari-hari yang dituntut untuk serba cepat disamping juga memberi kemudahan untuk dirinya. Alasan kedekatan dengan tempat kerja dan pusat perbelanjaan serta fasilitas lainnya juga menjadi pertimbangan dalam memilih hunian. Responden jugamenjelaskan bahwa lokasi yang dekat dan mudah dalam mengakses transportasi umumjuga menjadi lokasi yang diminati.

Hal ini yang menyebabkan faktor lokasi menjadi faktor kuat dalam mempengaruhi nilai hunian atau properti (Primaningtyas, 2012).

Peringkat ketiga adalah atribut fisik hunian menjadi poin penting dikarenakan luas bangunan / hunian, jumlah kamar, luas ruang keluarga, luas taman atau balkon, memiliki bukaan dan sirkulasi yang bagus, memiliki hunian hemat energi dan memiliki pandangan ke luar merupakan salah satu pertimbangan responden generasi milenial dalam memilih hunian. Kriteria atribut tersebut juga dapat mempengaruhi harga jual tanah/bangunan pada daerah tertentu.

Jenis hunian yang paling diminati yaitu rumah tapak sederhana 1 atau 2 lantai dengan persentase 76,3%. Jumlah kamar yang diinginkan pada hunian pada responden yaitu terdiri dari 3 kamar tidur (69,3%) yang menandakan bahwa generasi milenial memiliki rencana kamar privat untuk setiap anaknya. Privasi dibutuhkan agar dapat diperoleh rasa aman dan nyaman dalam melakukan aktivitas, termasuk saat berada didalam rumah (Sativa, 2004). Selain ruang privat, generasi milenial ternyata juga membutuhkan ruang bersama dalam huniannya walaupun tidak begitu luas. Preferensi hunian yang diinginkan juga dilengkapi dengan ruang keluarga 5 - 10 meter persegi (54,6%), serta taman atau ruang terbuka 5 - 10 meter (35,3%).

Peringkat empat ditempati oleh pentingnya fasilitas hunian, artinya bahwa lingkungan hunian yang memiliki keteraturan lalu lintas, bersih, keamanan terjaga, area parkir mobil, lingkungan yang privat/ tenang merupakan poin penting responden saat membeli rumah. Menurut Amos Rapoport (1987), kualitas lingkungan yang baik mencerminkan kualitas hidup manusia di dalamnya (Kalesaran, Mandagi, & Waney, 2013).

Atribut hunian kelima yaitu harga. Pada aspek kesanggupan membayar hunian dari sisi biaya, mayoritas responden memilih uang muka kurang dari 100 juta rupiah dengan persentase 90%. Besaran cicilan yang paling diminati berkisar antara 2 - 3,5 juta rupiah dengan persentase 67,5%. Skema pembayaran yang paling diminati ialah KPR 10 - 15 tahun dengan persentase 71,1%. Generasi milenial sebagai salah satu pelaku pasar perumahan, harga merupakan hal yang terpenting untuk melihat keterjangkauan daya beli mereka sesuai kondisi ekonomi.

Peringkat enam dalam memilih hunian pada generasi milenium adalah atribut reputasi pengembang. Reputasi pengembang tidak menjadi prioritas hanya sebagai pertimbangan kecil bagi responden. Karena hal ini mempengaruhi resiko dalam jangka panjang. Atribut terakhir adalah aspek desain hunian. Aspek desain hunian ini meliputi memiliki desain eksterior yang dengan gaya update, dan atau memiliki desain tatanan ruang dalam yang baik. Hal ini juga menjadi pertimbangan responden dalam memilih hunian yang akan di beli.

Perbedaan preferensi kriteria hunian pada generasi milenial didasarkan atas perbedaan karakteristik milenial tersebut. Preferensi terhadap tempat tinggal akan selalu berkembang sesuai dengan dinamika perilaku serta kondisi sosial dan ekonomi seseorang. Faktor gaya hidup yang jelas berbeda diantara generasi Milenial yang memiliki karakteristik yang berbeda-beda juga kemudian akan menghasilkan preferensi lokasi yang berbeda.

SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa generasi milenial di Kota Medan memiliki karakteristik yang berbeda-beda dan karakteristik ini mempengaruhi kriteria prioritas pemilihan lokasi hunian mereka. Perkembangan permukiman di Kota Medan saat ini masih didominasi hunian menapak. Atribut hunian generasi milenial di Kota Medan lebih menginginkan hunian yang mengedepankan atribut lokasi, aksesibilitas dan atribut fisik hunian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, L., Nor, S. I. B. M., Jumadi, S. N., & Arshad, S. H. (2012). First-time home buyers: Factors influencing decision making. *International Conference on Innovation and Technology for Sustainable Built Environment*, pp. 249–254.
- Armstrong, T. (2019). *The Human Odyssey: Navigating the Twelve Stages of Life*. New York: Ixia Press.
- Beamish, R. Carucci Goss, and J. Emmel. (2001). Lifestyle influences on housing preferences. *Hous. Soc.*, vol. 28, no. 1–2, pp. 1–28.
- Ekananda, A.N. & Marcillia. S.M. (2019). Preferensi Atribut Fisik Hunian Generasi Y dan Z di Yogyakarta. *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology*, 4(1), 327–335.
- Farraz, M. Akmal. (2019). Analisis Gaya Hidup Generasi Y Terhadap Preferensi Perumahan Di Kota Depok. Tesis Sekolah Kajian Strategik Dan Global Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan. Jakarta
- Heru, S., & Sari, C. P. (2015). Pemilihan Rumah Tinggal Menggunakan Metode Weighted Product. *Jurnal Ilmu Komputer dan Informatika Vol.1 No.1*, 23- 28.
- Hughes. (1991). *Public Management and Administration*, 1st ed. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Kam, K. J., Lim A. S. H., Al-Obaidi and Lim T. S. (2018). Evaluating Housing Needs and Preferences of Generation Y in Malaysia. *Planning Practice & Research*. M.
- Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M, & Waney, E. (2013). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado. *Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol. 3 (3)*, 170-184.
- Knox. (1989). *Urban Social Geography*, 1st ed. Singapura: Longman Scientific & Technical.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2015). *Marketing Management*. Essex: Pearson.
- Leh, O.L.H, Mansor, N.A, Musthafa, S. N. A. (2016). Housing Preference of Young People in Malaysian Urban Area; A case study Subang Jaya, Selangor. *GEOGRAFIA*.
- Mulyano Y, Rahadi, R. A., and Amaliah, U. (2020). Millennials Housing Preferences Model in Jakarta. *EJBMR, European Journal of Business and Management Research Vol. 5, No. 1, February*.
- Primaningtyas, M. (2012). Pengaruh Aksesibilitas, Atribut Fisik, Kesehatan Lingkungan dan Fasilitas Publik Terhadap Kepuasan Bermukim (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang). *Jurnal Sains Pemasaran Indonesia, Volume XI (3)*, 283-300.
- Rapoport, A. (2005). *Culture, Architecture, dan Design*. United States of America Locke Science Publishing Company, Inc.
- Rapoport. (1987). *Human Aspects of Urban Form (Towards a ManEnvironment Approach to Urban Form and Design)*, 1st ed. Oxford: Pergamon Press.
- Syabhani, T. S. (2021, September 28). 14 Jenis Jenis Rumah dan Hunian yang Dikenal di Indonesia. Retrieved from 99.co: <https://www.99.co/blog/indonesia/jenis-rumah-dan-hunian/>
- Sativa. (2004). Konsep Privasi rumah tinggal di Kampung Kauman Yogyakarta. Tesis Pascasarjana UGM Yogyakarta.
- Thanaraju P., Khan P. A. M., Juhari N. H, Sivanathan S., & Khair N. M. (2019) Factors Affecting The Housing Preferences Of Homebuyers in Kuala Lumpur, *Planning Malaysia: Journal of the Malaysian Institute of Planners Volume 17 Issue 1 2019, Page 138 – 148*.