



PREFERENSI HUNIAN DI PERKOTAAN PADA GENERASI Y DI KOTA BEKASI

HOUSING PREFERENCES Y GENERATION IN THE URBAN AREA, BEKASI CITY

Defi Puspitasari^a, Joko Adianto^b, Khoirunurrofik Khoirunurrofik^c

^aMagister Kajian Pengembangan Perkotaan, Fakultas Kajian Strategik dan Global, Universitas Indonesia; Jakarta

^bProdi Kajian Pengembangan Perkotaan, Fakultas Kajian Strategik dan Global, Universitas Indonesia; Jakarta

^cFakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia; Jakarta

*Korespondensi: defipuspitasari@gmail.com

Info Artikel:

- Artikel Masuk: 9 Maret 2021
- Artikel diterima: 26 Juni 2021
- Tersedia Online: 31 Maret 2022

ABSTRAK

Indonesia pada tahun di 2020 akan memasuki fenomena bonus demografi dengan meningkatnya generasi Y secara signifikan. Adanya dominasi populasi yang dapat mempengaruhi pasar perumahan terutama di kota-kota besar serta banyaknya generasi Y yang belum memiliki hunian melatar belakangi penelitian ini. Adapun Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui preferensi generasi Y dalam memilih hunian. Penelitian dilakukan dengan metode kuantitatif analisis deskriptif dan index rata-rata. Dengan menyebar kuisisioner kepada seluruh generasi Y berumur 20-39 tahun di Kota Bekasi secara online. Dari 436 kuisisioner hasilnya menunjukkan bahwa 78,7% generasi Y di Kota Bekasi belum memiliki hunian dan 3 dari 5 generasi Y di Kota Bekasi masih tinggal bersama orangtua. Adapun atribut preferensi hunian yang paling diinginkan generasi Y ialah keamanan yang terjaga, bebas banjir, lingkungan yang bersih, kepemilikan hunian dan dekat dengan jalan utama. Sedangkan tipe hunian yang diinginkan ialah hunian tapak dengan 3 kamar tidur dilengkapi dengan taman dan ruang keluarga dengan harga kurang dari 450 juta rupiah. Pembangunan hunian vertikal di kawasan TOD Kota Bekasi sebagai upaya mendorong kepemilikan hunian generasi Y serta efisiensi lahan oleh pemerintah belum optimal sebab nyatanya hunian vertikal sangat sedikit diminati generasi Y di Kota Bekasi dan mereka lebih menyukai hunian tapak.

Kata kunci: Preferensi, Hunian, Generasi Y

ABSTRACT

Indonesia in 2020 will enter the demographic bonus phenomenon with a significant increase in the Y generation. The existence of population dominance that can affect the housing market in an urban area as well as the number of Y generation that does not have housing is the background of this research. The purpose of this study was to determine the Y generation's preference in choosing a housing. The research was conducted by using a descriptive quantitative analysis method and mean index. By distributing questionnaires to all Y generation aged 20-39 years in Bekasi City by online method. From 436 questionnaires the results showed that 78.7% of Y gen in Bekasi City did not have housing and 3 out of 5 generasi Y in Bekasi City still lived with their parents. The attributes of occupancy preference that generasi Y most want are maintained security, flood-free, clean environment, residential ownership, and proximity to main roads. The type of housing desired is a site residence with 3 bedrooms equipped with a garden and a family room at a price of fewer than 450 million rupiahs. The development of vertical housing in the TOD area of Bekasi City as an effort to encourage ownership of generation Y housing and land efficiency by the government has not been optimal because in fact vertical housing is very little in demand for Generation Y in Bekasi City and they prefer landed house.

Keywords: Preferences, Housing, Y Generation

Copyright © 2022 GJGP-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Generasi Y adalah mereka yang lahir 1980 – 1997 dan banyak sebutan untuk generasi muda ini seperti generasi Millennials, echo boomer, generation next and generation dot com sehingga tidak heran generasi Y menjadi generasi yang paling populer saat ini (Fry, 2015). Indonesia sendiri akan memasuki fenomena

bonus demografi yang dimulai pada tahun 2020 pada beberapa tahun kedepan, hal tersebut ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk produktif secara signifikan yang didominasi generasi Y. Menurut susenas tahun 2017 jumlah generasi Y sekitar 88 juta jiwa atau 33,75 persen dari total penduduk Indonesia. Berdasarkan tempat tinggal persentase generasi Y yang tinggal di kawasan perkotaan 55% dan sisanya tinggal di daerah *rural* atau pedesaan.

Generation Y termasuk dalam kategori 'memulai' yang melewati beberapa 'pengalaman pertama kali' seperti kelulusan, pernikahan, anak pertama serta kepemilikan rumah pertama (Abdullah dkk, 2012) namun kenyataannya kaum milenial banyak yang tidak memiliki hunian. Kementerian PUPR memperkirakan 81 juta gen Milenial tidak memiliki hunian (Prabowo, 2019). Penelitian sebelumnya Farraz (2019) dari 400 generasi Y hanya 35% generasi Y di Kota Depok yang tinggal di rumah milik sendiri sedangkan penelitian Nadiya (2019) di Kota Jakarta Barat dari 171 generasi Y hanya 30% yang tinggal di rumah milik sendiri. Pemerintah melalui Kementerian PUPR sudah menjalankan beberapa program terkait hunian untuk generasi Y yaitu program 1 juta rumah hingga program terbaru hunian vertikal di kawasan simpul-simpul transportasi sebagai solusi millenial yang memiliki mobilitas yang tinggi. Pada tahun 2020 tercatat terdapat 4 proyek apartemen yang dipasarkan yang berkonsep TOD (*Transit Oriented Development*) di Kota Bekasi. Nantinya tiap-tiap apartemen terhubung langsung dengan transportasi seperti LRT dan *Busway* sehingga memudahkan masyarakat Kota Bekasi untuk beraktifitas komut sehari-hari. Rendahnya kepemilikan hunian generasi Y di kota besar Indonesia mengindikasikan adanya permasalahan pada preferensi hunian khususnya generasi Y dalam membeli rumah pertamanya.

Penelitian sebelumnya tentang preferensi generasi Y 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 Y. Usia yang produktif menjadikan generasi muda ini banyak memilih lokasi dekat dengan tempat kerja (Leh dkk, 2016), (Kam dkk, 2018), (Lachman dan Brett, 2015), (Thanaraju dkk, 2019). Faktor aksesibilitas juga banyak dipilih generasi Y dalam menunjang mobilitas mereka yang tinggi seperti akses menjangkau transportasi umum (Leh dkk, 2016), (Kam dkk, 2018) terutama mempermudah kegiatan ulak-alik dalam gaya hidup mereka (Farraz, 2019). Gaya hidup yang lebih konsumtif (Farraz, 2019) tak jarang generasi Y banyak menghabiskan waktu untuk berbelanja atau kegiatan *entertainment* sehingga generasi Y memilih lokasi hunian dekat dengan pusat perbelanjaan dan restoran (Kam dkk, 2018) (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 (Leh dkk, 2016) dan kebersihan (Kam, 2018). Adanya karakteristik berbeda pada gen Y di setiap daerah menjadikan atribut yang diinginkan menjadi hal yang berbeda.

Tingginya harga tanah di perkotaan menjadi masalah lain bagi generasi Y dalam memilih hunian. Harga hunian tapak menjadi sulit dijangkau dan berkembang menjadi tipe hunian lain yaitu apartemen atau rumah susun. Generasi Y yang termasuk dalam taraf memulai kehidupan tidak heran banyak dihadapkan masalah finansial dalam memilih hunian. Masalah yang dihadapi generasi Y dalam menjangkau hunian yaitu peringkat pertama ditempati oleh deposito perumahan yang terlalu tinggi, kedua ialah angsuran atau cicilan bulanan yang tinggi, ketiga ialah tingginya biaya perawatan perbulan, keempat kesulitan mendapat pinjaman dan kelima penghasilan yang rendah (Bujang dkk, 2015). Harga hunian yang dikendalikan oleh penjual/ developer menjadikan lonjakan harga hunian yang tidak dapat dikontrol. Tidak jarang generasi Y banyak menunda untuk membeli rumah dan memilih tinggal di tempat orangtuanya dikarenakan harga rumah yang terus meningkat (Farraz, 2019) (Nadya, 2019). Harga hunian yang semakin tinggi juga tidak merubah keinginan mereka untuk berpindah pada hunian vertikal. Generasi Y di Malaysia tetap memilih hunian tapak untuk ditinggali dengan jumlah 4 kamar tidur (Leh dkk, 2016). Keinginan gen Y untuk tetap tinggal di rumah tapak yang lebih privat ternyata masih digemari namun harga hunian tapak yang semakin

tinggi menjadi kendala gen Y untuk memilikinya. Dalam hal efisiensi lahan dan pembangunan perumahan tepat sasaran di perkotaan maka diperlukan untuk melihat preferensi tipe hunian dan harga hunian.

Dari beberapa permasalahan yang dijabarkan sebelumnya penelitian ini memiliki tujuan untuk melihat preferensi hunian generasi Y khususnya di Kota Bekasi untuk menjadi rujukan pemerintah daerah ataupun pihak pengembang dalam merencanakan pembangunan perumahan di masa yang akan datang.

2. DATA DAN METODE

2.1. Gambaran Wilayah Studi

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini ialah Kota Bekasi yang terbagi atas 12 wilayah kecamatan, yaitu: Kecamatan Pondok Gede, Jati Sampurna, Pondok Melati, Jatiasih, Bantar Gebang, Mustika Jaya, Bekasi Timur, Rawalumbu, Bekasi Selatan, Bekasi Barat, Medan Satria, dan Kecamatan Bekasi Utara. Kota Bekasi memiliki luas sekitar 210,49 km² dengan batas administrasi bagian utara dan bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Bekasi, bagian selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor dan bagian barat berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta. Kota Bekasi relatif datar, dengan kemiringan antara 0-2 persen. Wilayah Kota Bekasi terletak pada ketinggian antara 11 hingga 81 meter di atas permukaan laut. Area administrasi yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta memberikan kemudahan warga Bekasi melakukan aktivitas ulak-alik setiap harinya dengan menggunakan angkutan pribadi ataupun angkutan umum (kereta Komuterline dan Bis antar kota) sehingga tidak heran 60% warganya beraktivitas di Jakarta. Pada tahun 2020 Badan Pusat Statistik mencatat penduduk Kota Bekasi berjumlah 2.543.676 jiwa dengan persentase jumlah generasi Y yaitu 34% jiwa (874.282 jiwa). Data BPS mencatat jumlah generasi Y di Bekasi paling banyak dari kota penyangga lainnya seperti Depok, Tangerang, dan Bogor yang menandakan Kota Bekasi paling favorit dipilih generasi Y untuk tinggal. Kekurangan Kota Bekasi akibat topografi yang rendah mengakibatkan banjir pada musim hujan di beberapa titik wilayah. Sutrisna (2021) melaporkan bahwa pada bulan februari terdapat 94 titik lokasi banjir pada 12 kecamatan di Kota Bekasi.

2.2. 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 Y umur 20-39 tahun di Kota Bekasi dengan jumlah sampel minimal yang didapat dari jumlah seluruh populasi yang berjumlah generasi Y yang dimasukkan ke dalam rumus slovin (Riduwan, 2005:65) yaitu 400 sampel. Hasilnya didapati 439 responden namun hanya 436 responden yang valid untuk penelitian.

2.3. 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 linkert. 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 6 (sangat penting), nilai 5 (penting), nilai 4 (sedikit penting), nilai 3 (sedikit tidak penting), nilai 2 (tidak penting) dan nilai (sangat tidak penting).

Tabel 1. Atribut Hunian

No.	Kelompok Atribut hunian	Atribut Hunian
1.	Lokasi	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	8) Memiliki Akses dengan transportasi umum 9) Memiliki akses dekat dengan jalan utama 10) Memiliki akses jalan alternatif dan jalan bebas hambatan
3.	Harga	11) Besaran Cicilan / pembayaran tiap bulan 12) Besaran Uang Muka 13) Alternatif skema pembayaran
4.	Atribut Fisik Hunian Rahadi dkk (2020)	14) Jenis tempat tinggal 15) Luas bangunan / hunian 16) Jumlah Kamar 17) Luas ruang keluarga 18) Luas taman atau balkon 19) Memiliki bukaan dan sirkulasi yang bagus 20) Memiliki hunian hemat energi 21) Memiliki pandangan ke luar 22) Memiliki keteraturan lalu lintas
5.	Fasilitas Rahadi dkk (2020)	23) Lingkungan yang bersih 24) Memiliki keamanan yang terjaga 25) Memiliki area parkir mobil 26) Memiliki lingkungan yang privat 27) Memiliki lingkungan yang tenang
6.	Aspek Desain Rahadi dkk (2020)	28) Memiliki desain eksterior yang dengan gaya <i>uptodate</i> 29) Memiliki desain tatanan ruang dalam yang baik
7.	Reputasi Pengembang Rahadi dkk (2020)	30) Reputasi pengembang yang terkenal 31) Menggunakan desain arsitek terkenal
8.	Kepemilikan hunian Rahadi dkk (2020)	32) Jenis kepemilikan hunian

Sumber: Analisis Penulis 2021

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil survey, didapati 51,1% responden generasi Y belum menikah. Enam dari sepuluh generasi Y masih menggunakan transportasi pribadi untuk bekerja dan 37,6% dari mereka pendapatannya masih dibawah 5 juta rupiah.

Tabel 2. Demografi Responden

Demografi	Frekuensi	Persentase
Jenis Kelamin		
Perempuan	187	42,9
Laki-laki	249	57,1
Total	436	100%
Usia		
20-24 tahun	62	14,2
25-29 tahun	249	57,1
30-34 tahun	81	18,6
35-39 tahun	44	10,1
Total	436	100%
Status Pernikahan		
Belum Menikah	223	51,1
Sudah Menikah (0 anak)	56	12,8
Sudah Menikah (1 anak)	85	19,5
Sudah Menikah (2 anak)	46	10,6
Sudah Menikah (>2 anak)	18	4,1
Cerai	8	1,8
Total	436	100%
Pendidikan Terakhir		
SMP	2	0,5
SMA	77	17,7
Diploma	33	7,6
S1	288	66,1
S2/S3	35	8,0
Tidak tamat / lainnya	1	0,2
Total	436	100%
Pekerjaan		
Wirasahawan/Pengusaha	40	9,2
P.Pemerintah/BUMN	113	25,9
P.Swasta	215	49,3
Freelancer	15	3,4
Honoror	9	2,1
Ibu Rumah Tangga	18	4,1
Mahasiswa	8	1,8
Tidak bekerja	18	4,1
Total	436	100%
Lokasi Pekerjaan		
DKI Jakarta	174	39,9
Bekasi	186	42,7
Bogor	4	0,9
Tangerang	12	2,8
Depok	2	0,5
Lainnya	58	13,3
Total	436	100%
Transportasi untuk Bekerja		
Transportasi pribadi	264	60,6
- Sepeda Motor	(181)	(41,5)
- Mobil	(77)	(17,7)
- Sepeda	(6)	(1,4)
Transportasi umum	105	24,1
Jemputan kantor/perusahaan	14	3,2

Demografi	Frekuensi	Persentase
Tidak bekerja dan lainnya	53	12,2
Total	436	100%
Waktu Tempuh Bekerja		
Kurang dari 30 menit	138	31,7
antara 30 menit - 1 jam	121	27,8
antara 1 jam - 2 jam	115	26,4
lebih dari 2 jam	18	4,1
Tidak bekerja dan lainnya	44	10,1
Total	436	100%
Tingkat Pendapatan		
Kurang dari Rp. 5.000.000	164	37,6
Antara Rp. 5.000.000.- s/d Rp. 10.000.000.-	202	46,3
Antara Rp. 10.000.001.- s/d Rp. 15.000.000.-	37	8,5
Antara Rp. 15.000.001.- s/d Rp. 20.000.000.-	18	4,1
Antara Rp. 20.000.001.- s/d Rp. 25.000.000.-	4	0,9
Antara Rp. 25.000.001.- s/d Rp. 30.000.000.-	6	1,4
diatas Rp.30.000.001	5	1,1
Total	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

1. Status kepemilikan hunian responden

Pada Tabel 3 terlihat bahwa hanya dua dari sepuluh generasi Y yang memiliki rumah milik sendiri dan sebanyak 64,4% generasi Y masih tinggal di rumah orang tuanya. Jenis tempat tinggal responden saat ini 97,7% di rumah tapak (1 atau 2 lantai). Mayoritas sebanyak 70,2% responden memiliki rencana untuk pindah tempat tinggal dan membeli rumah dan 27,3%, tidak ingin berpindah dari tempat tinggalnya yang sekarang.

Tabel 3. Status Kepemilikan Hunian

Status Tempat Tinggal	Frekuensi	Persentase
Sewa / Kos / Ngontrak	54	12,4
Rumah Orang Tua	281	64,4
Rumah dinas / saudara / rekan	5	1,1
Rumah milik sendiri	94	21,6
Lainnya	2	0,5
Total	436	100%
Jenis Tempat Tinggal		
Rumah tapak / landed (1 atau 2 lantai)	426	97,7
Rumah Susun	3	0,7
Apartemen	7	1,6
Total	436	100%
Preferensi status kepemilikan		
Ya, saya akan pindah dan memilih membeli rumah	306	70,2
Ya, saya akan pindah dan memilih menyewa rumah	11	2,5
Tidak, saya akan menetap tinggal disini	119	27,3
- Menetap di rumah sendiri	(68)	(15,6)
- Menetap di rumah orang tua	(44)	(10,1)
- Menetap di rumah sewa/kos/ngontrak	(7)	(1,6)
Total	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

2. Preferensi atribut hunian generasi Y

Dari beberapa 32 atribut yang diuji dengan index rata-rata, maka didapati 10 atribut terpenting yang dipilih responden sebagai preferensi atribut hunian yaitu lokasi bebas banjir menjadi peringkat pertama, keamanan lingkungan peringkat kedua dan kebersihan lingkungan menjadi peringkat ketiga. Peringkat empat dan seterusnya yaitu Jenis kepemilikan hunian, akses jalan utama, akses transportasi umum, bukaan jendela dan sirkulasi udara, jenis tempat tinggal, lingkungan yang tenang dan area parkir mobil.

Peringkat pertama yaitu aspek keamanan lingkungan menjadi prioritas responden, hal tersebut dikarenakan banyak kasus-kasus kriminalitas yang terjadi di rumah ataupun kawasan perumahan sehingga responden menginginkan hunian dengan aspek keamanan yang lengkap seperti pos keamanan, cctv hingga adanya patrol keliling sebagai fasilitas dalam perumahan.

Hal yang menarik dari hasil penelitian ialah lokasi hunian yang bebas bencana banjir merupakan hal yang kedua dilihat responden dalam memilih hunian. Kota Bekasi yang notabennya merupakan salah satu kota yang sering dilanda banjir saat musim penghujan pada beberapa titik ternyata berpengaruh dalam hal preferensi hunian generasi Y.

Peringkat ketiga tentang kebersihan lingkungan pada area perumahan dan hunian menjadi poin penting dikarenakan lingkungan perumahan yang dikelola dengan tidak baik sistem kebersihannya menjadikan lingkungan tersebut menjadi kumuh yang dapat mempengaruhi harga jual tanah/bangunan pada daerah tersebut.

Peringkat empat ditempati oleh pentingnya jenis kepemilikan hunian, sesuai hasil penelitian bahwa lebih dari 70% responden memilih membeli hunian dari pada menyewa hunian. Artinya bahwa status hak atas kepemilikan tanah merupakan poin penting responden saat membeli rumah.

Atribut hunian kelima yaitu akses yang mudah ke jalan utama, hal tersebut menjadi pertimbangan responden karena hunian yang jauh dari jalan utama menimbulkan kemacetan pada jam-jam sibuk karena arus lalu lintas yang padat yang dapat menghambat mobilitas responden.

Tabel 4. Preferensi Atribut Hunian Terpenting

Preferensi Atribut Hunian		
	Rata-rata	Peringkat
Keamananyang terjaga	5,88	1
Lokasi Bebas Banjir	5,87	2
Kebersihan lingkungan	5,78	3
Jenis kepemilikan hunian	5,70	4
Memiliki akses dekat dengan jalan utama	5,62	5
Memiliki Akses dengan transportasi umum	5,57	6
Bukaan jendela dan sirkulasi yang bagus	5,55	7
Jenis tempat tinggal	5,42	8
Lingkungan yang tenang	5,42	9
Tempat parkir mobil	5,37	10
Keteraturan lalu litas	5,32	11
Memiliki akses jalan alternatif dan jalan bebas hambatan	5,25	12
Tatanan ruang dalam	5,24	13
Pandangan ke luar	5,21	14
Luas hunian/bangunan	5,18	15
Tersedianya beberapa skema pembayaran	5,16	16
Reputasi pengembang	5,13	17
Lokasi dekat dengan tempat sekolah	5,12	18
Konsep Hemat energi /go green	5,11	19
Lokasi Hunian Strategis	5,01	20
Lingkungan yang privat	5,01	21
Lokasi dekat dengan tempat pusat perbelanjaan	4,98	23

Preferensi Atribut Hunian		
	Rata-rata	Peringkat
Lokasi dekat dengan tempat kerja	4,91	24
Besaran uang muka	4,89	25
Desain eksterior (gaya arsitektur)	4,88	26
Jumlah kamar tidur	4,86	27
Luas ruang hijau (taman) / balkon	4,83	28
Luas Ruang Keluarga	4,66	29
Lokasi hunian dekat dengan saudara dan teman	4,35	30
Lokasi dekat dengan restaurant/cafe	3,98	31
Arsitek terkenal	3,71	32

Sumber: Analisis Penulis 2021

3. Preferensi Tipe Hunian

3.1 Preferensi Atribut Lokasi Hunian

Pada Tabel 5 memperlihatkan bahwa tipe hunian yang diminati para generasi Y adalah lokasi di tengah kota sebanyak 50,1% kedua hunian di pinggir kota 43,1% dan sisanya 6,9% di daerah pedesaan. Adanya persentase yang tidak berbanding jauh antara responden yang memilih tinggal di tengah kota dan pinggiran kota menandakan bahwa lokasi hunian di tengah atau pinggir kota bukan sebuah prioritas namun yang terpenting lokasi bebas banjir. Generasi Y di Kota Bekasi terbiasa dengan rutinitas ulak-alik menggunakan transportasi pribadi (motor) dengan menghabiskan waktu setengah jam hingga 2 jam sehingga jarak rumah ke tempat kerja bukan menjadi masalah pada generasi Y di Bekasi.

Tabel 5. Preferensi Atribut Lokasi Hunian

Preferensi	Jumlah	Persentase
Lokasi hunian		
Berada di tengah/pusat kota	218	50,1
Berada di pinggir kota	188	43,1
Berada di kawasan pedesaan	30	6,9
	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

3.2 Preferensi Atribut fisik hunian

Jenis tempat tinggal yang paling diminati yaitu rumah tapak sederhana 1 atau 2 lantai dengan persentase 96,3%. Keinginan generasi Y ternyata tidak berbeda dengan jenis hunian yang mayoritas generasi Y tinggal saat ini yaitu rumah tapak. Masih banyak dari mereka yang menginginkan rumah tapak walaupun adanya pilihan jenis hunian lain di Kota Bekasi seperti apartemen.

Jumlah kamar yang diinginkan pada hunian pada responden yaitu terdiri dari 3 kamar tidur (49,3%) yang menandakan bahwa generasi Y memiliki rencana untuk tinggal dengan 2 anak dengan kamar privat untuk setiap anaknya. Tidak hanya ruang privat, generasi Y ternyata juga membutuhkan ruang bersama dalam huniannya walaupun tidak begitu luas. Preferensi hunian yang diinginkan juga dilengkapi dengan ruang keluarga 5 – 10 meter persegi (45,6%), serta taman atau ruang terbuka 5 - 10 meter (35,8%).

Tabel 6. Preferensi Atribut Fisik Hunian

Preferensi	Jumlah	Persentase
Jenis tempat tinggal		
Rumah tapak/landed (1 atau 2 lantai)	420	96,3
Rumah susun	2	0,5
Apartemen	14	3,2
Total	436	100%

Preferensi	Jumlah	Persentase
Jumlah kamar		
1 kamar	9	2,1
2 kamar	118	27,1
3 kamar	215	49,3
lebih dari 3 kamar	94	21,6
Total	436	100%
Luas Ruang Keluarga		
Kurang dari 5 meter persegi	39	8,9
5 - 10 meter persegi	199	45,6
11 - 15 meter persegi	80	18,3
16 - 20 meter persegi	56	12,8
21 - 25 meter persegi	28	6,4
25 - 30 meter persegi	23	5,3
lebih dari 30 meter persegi	11	2,5
Total	436	100%
Luas Taman		
Kurang dari 5 meter persegi	96	22,3
5 - 10 meter persegi	154	35,8
11 - 15 meter persegi	76	17,4
16 - 20 meter persegi	30	6,9
21 - 25 meter persegi	26	6,0
25 - 30 meter persegi	21	4,7
lebih dari 30 meter persegi	33	7,5
Total	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

3.3 Preferensi gaya hunian

Pada preferensi gaya hunian, model rumah yang paling diminati generasi Y di Kota Bekasi ialah model modern dengan persentase sebanyak 51%, model klasik sebanyak 20% dan model Scandinavia 14%.

Tabel 7. Preferensi Atribut Gaya Hunian

Preferensi	Jumlah	Persentase
Gaya Hunian		
Tradisional	34	7,8
Klasik	87	20,0
Modern	223	51,1
Industrialis	31	7,1
Scandinavia	61	14,0
Total	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

4. Preferensi Harga Hunian

Pada aspek kesanggupan membayar hunian dari sisi biaya, mayoritas responden memilih uang muka kurang dari 100 juta rupiah dengan persentase 70% dan 100-200 juta rupiah dengan persentase 22,0%. Besaran cicilan yang paling diminati berkisar antara 3 - 5 juta rupiah dengan persentase 50,5%, peringkat kedua berkisar dibawah 3 juta rupiah dengan persentase 36,3%. Skema pembayaran yang paling diminati ialah KPR 6 - 15 tahun dengan persentase 51,1% dan tunai bertahap sebanyak 26,2%.

Generasi Y sebagai salah satu pelaku pasar perumahan, harga merupakan hal yang terpenting untuk melihat keterjangkauan daya beli mereka sesuai kondisi ekonomi. Produk yang banyak diminati yaitu rumah dengan besaran uang muka relatif kecil dibawah 100 juta dengan besaran cicilan 3-5 juta rupiah setiap bulan

dengan akses mudah untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tenor 6-15 tahun. Maka jika kita simulasikan KPR (Gambar 1) dengan asumsi bunga flat 10% setahun, *down payment* dengan 20% dan sudah termasuk biaya bank serta notaris maka harga properti yang dapat dibeli oleh generasi Y maksimum harga Rp.450.000.000 rupiah.

Tabel 8. Preferensi Atribut Harga dan Kemampuan Membayar Hunian

Kesanggupan Membayar	Jumlah	Persentase
Besaran uang muka		
Kurang dari 100 juta	305	70,0
Antara 100 - 200 juta	96	22,0
Amtara 200-400 juta	19	4,4
lebih dari 400 juta	16	3,7
Total	436	100%
Besaran cicilan		
Kurang dari 3 juta	161	36,3
Antara 3 - 5 juta	218	50,5
Antara 5 - 10 juta	40	9,2
Antara 10 - 15 juta	9	2,1
Antara 15 - 20 juta	4	0,9
Lebih dari 20 juta	4	0,9
Total	436	100%
Skema pembayaran		
Tunai keras kurang dari 1 tahun	53	12,2
Tunai bertahap 1-5 tahun	116	26,2
KPR 6 - 15 tahun	223	51,1
KPR 16 - 25 tahun	44	10,1
Total	436	100%

Sumber: Analisis Penulis 2021

The image shows a digital interface for simulating a conventional mortgage (KPR Konvensional). On the left, there are input fields for:

- Jenis Suku Bunga: Flat
- Jenis Subsidi: Non Subsidi
- Harga Beli Properti: Rp 450.000.000
- Uang Muka: Rp 90.000.000 (20%)
- Suku Bunga Per Tahun: 10%
- Lama Pinjaman: 15 Tahun
- Suku Bunga Floating: 10%

 A blue 'Hitung' button is at the bottom of the input section. On the right, the 'Rincian Pinjaman' section shows:

- Informasi Detail: Suku Bunga /Tahun (10%), Suku Bunga Floating/ Tahun (10%), Kredit Fix (180 Bulan), Lama Pinjaman (180 Bulan), Jumlah Pinjaman Maksimal (Rp 300.000.000), Uang Mula (DP) (Rp 90.000.000).
- Biaya Bank: Appraisal (Rp1500.000), Administrasi (Rp0), Proses (Rp0), Provisi (Rp3.000.000), Asuransi (Rp3.000.000), Total Biaya Bank (Rp8.700.000).
- Biaya Notaris: Alts Jual Beli (Rp3.000.000), Bea Balik Nama (Rp3.000.000), Alts SKMHT (Rp1.800.000), Alts APHT (Rp3.000.000), Penjaminan HT (Rp3.000.000), Cek Sertifikat ZNT, PNB HT (Rp1.800.000), Total Biaya Notaris (Rp18.000.000).
- Angsuran Per Bulan: Rp. 5.000.000
- Pembayaran Pertama: Rp. 121.700.000

Sumber: Analisis Penulis 2021

Gambar 1. Simulasi KPR dengan Lama Pinjaman 15 Tahun dan Cicilan 5 Juta Rupiah

Adanya Dominasi generasi Y yang masih tinggal dengan orangtua di Kota Bekasi serupa dengan penelitiannya Nadiya (2017) dan (Farraz, 2019) di kawasan perkotaan. Penulis menarik kesimpulan bahwa generasi Y di perkotaan Indonesia dominan tinggal di rumah orang tua karena harga rumah yang semakin mahal di perkotaan membuat generasi Y banyak yang belum memiliki hunian sendiri dan memilih tinggal bersama orang tua hingga pendapatan mereka sanggup untuk membeli rumah. Tingginya generasi muda yang tinggal di rumah orangtua dibandingkan tinggal di hunian sewa disebabkan karena memiliki hunian merupakan cita-cita dan memilih tinggal di rumah orang tua cara terbaik untuk memperkecil pengeluaran agar dapat menabung untuk membeli rumah.

Atribut hunian yang menyangkut lingkungan seperti keamanan, bebas banjir dan lingkungan yang bersih menjadi atribut yang paling banyak dipilih, hal tersebut ternyata memiliki perbedaan terhadap atribut terpenting pada beberapa penelitian tentang generasi Y lainnya seperti lokasi dekat dengan tempat kerja (Leh dkk, 2016), (Kam dkk, 2018), (Lachman dan Brett, 2015), (Thanaraju dkk, 2019) dan aksesibilitas (Leh dkk, 2016), (Kam dkk, 2018). Generasi Y di Kota Bekasi nyataanya lebih mempertimbangkan kualitas lingkungan hunian dibandingkan lokasi dan aksesibilitas sehingga perumahan berbentuk *cluster* dengan keamanan 24 jam, berada di lokasi bebas banjir serta lingkungan yang bersih banyak diinginkan generasi Y di Kota Bekasi.

Generasi Y yang waktunya banyak tersita untuk bekerja juga menginginkan kenyamanan di lingkungan huniannya guna mendapatkan momen yang berkualitas di rumah seperti menyalurkan hobi berkebun, olahraga dan menonton tv bersama dengan anggota keluarga lainnya. Hal tersebut diperkuat dengan jenis hunian generasi Y yang lebih memilih hunian tapak yang dilengkapi ruang bersama dalam huniannya serta kamar tidur untuk kedua anaknya dibandingkan hunian vertikal sempit yang banyak tumbuh ditengah kota. Sejalan dengan penelitian sebelumnya bahwa generasi Y yang memiliki karakteristik senang menghabiskan waktu dengan keluarga Black (2010) Bujang dkk (2015) Farraz (2019) dan berkegiatan di dalam rumah Lachman dan Brett (2010) sehingga membutuhkan ruang bersama di dalam huniannya berbentuk ruang *indoor* maupun *outdoor*. Karakteristik generasi Y yang dekat dengan sosial media dan cenderung 'narsistik' (farraz, 2019) menjadikan pemilihan gaya hunian menjadi preferensi yang dipertimbangkan, seperti halnya gaya hunian modern, klasik hingga Scandinavia banyak dipilih kaum muda.

Dalam hal preferensi kesanggupan membayar hunian mereka cenderung menginginkan keringanan dalam hal uang muka dan cicilan hunian, hal tersebut serupa dengan penelitian Bujang dkk (2015) di Malaysia bahwa masalah cicilan bulanan menjadi masalah tertinggi setelah deposito. Generasi Y yang memasuki taraf hidup memulai kehidupannya dalam bekerja dan berumah tangga menyebabkan pengeluaran mereka belum stabil sehingga tidak heran mereka menginginkan keringanan dalam hal membayar hunian.

4. KESIMPULAN

Dalam konteks perkembangan permukiman di Kota Bekasi hunian tapak masih menjadi tipe hunian yang paling banyak dicari generasi Y beberapa tahun kedepan. Tidak heran di masa yang akan datang fenomena *urban sprawl* masih akan terus meluas ke pinggir kota dan perubahan lahan pertanian menjadi perumahan semakin banyak karena kaum muda mencari hunian tapak yang terjangkau di pinggir kota. Walaupun saat ini nyataanya banyak pembangunan apartemen di area TOD atau dekat pusat perbelanjaan di Bekasi dengan sasaran gen Y mobilitas tinggi, hal tersebut berbanding terbalik dengan minat gen Y yang justru lebih memilih membeli hunian tapak sebagai tempat tinggalnya. Program pemerintah dalam membangun hunian vertikal di Kota Bekasi dalam hal menekan angka *backlog* pada generasi Y ternyata belum cukup optimal.

Preferensi hunian bagi generasi Y ternyata tidak dapat digeneralisasi pada studi kasus satu dengan yang lainnya walaupun secara umum generasi Y memiliki karakter atau ciri yang sama. Contohnya dalam hal atribut hunian generasi Y di Kota Bekasi lebih menginginkan hunian yang mengedepankan kualitas lingkungan seperti keamanan yang terjaga, lokasi bebas banjir dan kebersihan, berbeda dengan penelitian di lokasi lain yang menemukan bahwa lokasi hunian dekat dengan tempat kerja dan aksesibilitas dalam menjangkau transportasi umum yang paling banyak diinginkan generasi Y.

Bagi pemerintah dan pengembang diharapkan dapat bekerja sama mewujudkan hunian dengan atribut yang sesuai dengan preferensi hunian gen Y sehingga lebih banyak gen Y tertarik memiliki hunian sendiri. Contohnya dalam hal peraturan peruntukan lahan, penggunaan aset pemerintah hingga dalam hal pembangunan rumah berkonsep rumah tumbuh.

5. REFERENSI

- Fry, R. (2015). This year, Millennials will overtake Baby Boomers. Available at <http://www.pewresearch.org/fact-tank/2015/01/16/this-year-millennials-will-overtake-baby-boomers/> (accessed 11 April 2020).
- 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.
- Farraz, M. Akmal. (2019). Analisis Gaya Hidup Generasi Y Terhadap Preferensi Perumahan Di Kota Depok. Tesis Sekolah Kajian Stratejik Dan Global Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan. Jakarta
- Nadiya, Elza. (2017). Studi Preferensi Generasi Y dalam Memilih Hunian Di Jakarta Barat. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi dan Bisnis* Vol. 1, No. 1, April 2017: hlm 145-152
- 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 202
- 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*
- 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. Leanne Lachman and Deborah L. Brett. (2011). *Generation Y: America's New Housing Waves*. Washington D.C. : Urban Land Institute.
- 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
- Bujang A.A, Jiram R.A, Zarin H.A & Anuar F. H. Md. (2015). Measuring the Generasi Y Housing Affordability Problem. *International Journal of Trade, Economics and Finance*, Vol. 6, No. 1, February 2015
- Rahardjo, H. A., Dinariana, D., & Permana, V. (2015). The Determinant Factors for Residential Selection of the Relocated Low- Income Communities in Jakarta, Indonesia. *International Journal of Social Science and Humanity*, 5(8), 667–671.
- Ismail, R. N. I. (2003) Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan. Tesis Program Pascasarjana Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Ling, O, H, L & Musthafa, S, N,A (2016) The Housing Preference of young people in Malaysian urban study Subang Jaya, Selangor. *GEOGRAFIA OnlineTM Malaysian Journal of Society and Space* 12 issue 7.
- Black, Alison. (2010). *Generasi Y: Who they are and how they learn*. State University of New York College at Oneonta
- Dani Prabowo, (2019). 81 Juta Milenial Belum Punya Rumah. *Majalah online Kompas*. (<https://properti.kompas.com>) diakses 20 April 2020
- Sutrisna, Tria (2021). Banjir Rendam Kota Bekasi: Ketinggian Air Sampai 2,5 Meter, Sebanyak 8.396 Jiwa Terdampak. <https://megapolitan.kompas.com/> diakses 18 Maret 2021
- Riduwan. 2005. *Belajar Mudah Penelitian Untuk Guru, Karyawan dan Peneliti Pemula*, Bandung : Alfabeta
- Kementrian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak (2018). *Profil Generasi Milenial Indonesia*, Badan Statistik Kota Bekasi. (2020) <https://bekasikota.bps.go.id/>