

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan utama manusia pada umumnya dibedakan menjadi tiga yaitu, kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer manusia terdiri dari 3 macam yaitu kebutuhan makan, kebutuhan sandang, dan kebutuhan tempat tinggal. Kebutuhan pokok ini harus dipenuhi oleh setiap manusia untuk melangsungkan kehidupannya. Hal ini disampaikan juga oleh penelitian yang dilakukan Abidoye, Puspitasari, Sunindijo, & Adabre (2020). Manusia memiliki berbagai macam bentuk kebutuhan. Salah satu bentuk kebutuhan utama manusia adalah tempat tinggal yang menempati skala prioritas yang sama dengan makanan dan kesehatan. Tempat tinggal atau rumah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap anggota keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk beristirahat serta mencurahkan rasa kasih sayang setelah lelah menjalankan aktivitas di tempat kerja atau aktivitas di luar (Wijayanti, 2019).

Rumah merupakan sumber kekayaan yang penting dan "aset" yang dapat digunakan untuk mengamankan kesejahteraan masa depan. Kesejahteraan suatu bangsa tercermin dari masyarakatnya yang menikmati standar hidup tertentu (Abidoye, Puspitasari, Sunindijo, & Adabre, 2020). Meningkatnya kebutuhan akan rumah sementara persediaan terbatas membuat harga rumah semakin mahal. Pengembang swasta biasanya membidik segmen pasar menengah ke atas untuk membeli rumah di tengah kota. Akan tetapi generasi muda di negara-negara Asia cenderung menunda pembelian properti hingga usia 30-an. Persoalan terkait harga yang terus meningkat, keterbatasan lahan, dan keterbatasan pilihan membuat generasi milenial semakin kesulitan untuk memiliki tempat tinggal, khususnya rumah.

Kota Surabaya sendiri merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia dengan tingkat pertumbuhan harga tanah dan rumah tertinggi. Laporan dari CNBC Indonesia oleh Setiaji (2018) menguraikan bahwa tingkat pertumbuhan harga tanah dan rumah di Surabaya adalah sebesar 6.16% YoY dan merupakan yang tertinggi di Indonesia, bahkan jauh lebih tinggi dari wilayah Jabodetabek yang memiliki tingkat pertumbuhan harga tanah dan rumah sebesar 3.83%. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya persoalan terkait peningkatan harga tanah dan rumah akan menjadi tantangan bagi generasi milenial terkait dengan keputusan kepemilikan rumah. Hal ini juga semakin didukung dengan tingkat kenaikan penghasilan yang tidak proporsional yang dialami oleh generasi milenial. Primadhyta dan Fauzi (2017) dalam

Menurut data BPS, generasi milenial atau generasi Y adalah seseorang yang dilahirkan dari tahun 1981 sampai 1996 (Statistik Pemuda Indonesia 2019). Beberapa waktu terakhir ini banyak peneliti (Bank Indonesia, Kementerian PUPR, Perkim, situs jual beli rumah seperti rumah123.com, dan beberapa bank swasta seperti Permata Bank, CIMB Niaga dan OCBC) yang mengangkat tema penelitiannya mengenai generasi milenial, mulai dari keunikan generasi milenial, jumlah generasi milenial, peran generasi milenial, dan masih banyak lagi. Bahkan gaya hidup generasi milenial juga disoroti oleh banyak peneliti. Karena, ada satu persoalan yang perlu mendapat perhatian, bahkan perlu mendapatkan bantuan dari pemerintah, yaitu persoalan mengenai penyediaan rumah/tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Kemampuan penyediaan rumah saat ini berkejaran dengan meningkatnya jumlah penduduk yang memasuki usia produktif. Generasi milenial memiliki perbedaan cara pandang atau gaya hidup dengan generasi sebelumnya. Jika generasi sebelumnya menganggap bahwa memiliki rumah besar dan mobil mewah adalah sebuah kebanggaan, namun tidak demikian dengan generasi milenial. Karena generasi milenial lebih suka menikmati pengalaman dan kesenangan dengan berkumpul bersama teman dan tidak lupa memamerkan aneka kegiatannya, jalan-jalan kemana, makan dimana, menonton apa, dan bersama siapa, lebih penting bagi generasi milenial. Gaya hidup inilah yang mendorong perubahan konsumsi rumah tangga dari yang semula berorientasi barang beralih pada pengalaman (Tasmilah, 2018). Hal ini senada dengan pendapat Direktur *Consumer Banking* CIMB Niaga Lani Darmawan yang mengatakan bahwa, selama ini generasi milenial dikenal lebih mementingkan gaya hidup dibandingkan menyiapkan kebutuhan masa depan seperti hunian. Padahal, sejatinya generasi milenial bisa mewujudkan impian mempunyai rumah sambil tetap menikmati gaya hidup (Tasmilah, 2018).

Jika dibandingkan generasi sebelumnya, milenial memiliki karakter unik berdasarkan wilayah dan kondisi sosial-ekonomi. Salah satu ciri utama generasi milenial ditandai oleh peningkatan penggunaan TIK (Teknologi Informasi dan Komunikasi). Karena sudah dibesarkan oleh kemajuan teknologi, generasi milenial memiliki ciri-ciri kreatif, informatif, serta mempunyai *passion* dan lebih produktif. Saat ini narasi tentang *millenials* akan kesulitan dalam memiliki hunian atau rumah pribadi sering terdengar. *Millenials* dianggap masih belum melihat pentingnya berinvestasi khususnya disektor properti. Terdapat beberapa tantangan yang dihadapi *millenials* dalam memiliki rumah saat ini, salah satunya yaitu pengeluaran konsumsi *millenials* yang dinilai cukup tinggi. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR, Khalawi Abdul Hamid mengatakan, generasi milenial Indonesia saat ini

dihadapkan dengan persoalan sulitnya memiliki rumah. Hal ini terjadi antara lain disebabkan karena pengeluaran konsumsi milenial tinggi, kenaikan upah (rendah) sampai suku bunga. Generasi milenial konsumtif bukan untuk membeli rumah (bukan untuk investasi). Banyaknya tempat makan atau café yang bermunculan, serta kebiasaan milenial “nongkrong” di tempat – tempat tersebut merupakan salah satu penyebab besarnya pengeluaran konsumsi. Rendahnya kepemilikan rumah pada usia muda juga dilatar belakangi oleh faktor pekerjaan. Saat ini banyak sekali generasi masa kini yang memiliki pekerjaan sendiri atau usaha sendiri (pekerja informal). *Millenial* yang bekerja informal tidak ada slip gaji (penghasilan tetap dan tidak tercatat dengan baik) dan pihak perbankan merasa kesulitan untuk menerima pengajuan KPR karena kurangnya pemenuhan syarat administrasi (Tantangan Milenial Untuk Memiliki Rumah, 2021).

Disisi lain generasi milenial dianggap sebagai sasaran pasar properti di sejumlah kawasan berkembang. Pasalnya, kalangan milenial yang mulai mendapatkan kerja, belum memiliki rumah, serta baru menjalani kehidupan mandiri sehingga berpotensi untuk membeli rumah, akan tetapi menurut Abidoye, Puspitasari, Sunindijo, & Adabre (2020) generasi milenial lebih memilih tempat tinggal seperti apartemen atau sewa hal ini didukung dengan hasil penelitian Raymond, Dill & Lee (2018) yang menyebutkan bahwa, kepemilikan rumah oleh generasi milenial semakin mencapai titik rendah karena faktor-faktor kesulitan yang diungkapkan. Dalam penelitiannya Raymond, Dill & Lee (2018), bahwa pada generasi milenial yang memiliki usia lebih muda, usia pembelian rumah semakin menua dan harga rumah menjadi semakin tidak terjangkau. Disamping disebabkan oleh persoalan terkait dengan harga rumah, tren pembelian generasi milenial semakin mengacu pada gaya hidup moderen. Raymond, Dill & Lee (2018) menambahkan bahwa, generasi milenial lebih suka membeli mobil dan berbagai kebutuhan terkait gaya hidup dibandingkan membeli rumah. Kurniawan, Dewi, Maulatsih & Gunadi (2020) menjelaskan, dalam penelitiannya bahwa keputusan generasi milenial terkait dengan pembelian rumah sangat erat terkait dengan aspek *financial*. Hal ini disebabkan karena aspek *financial* mencakup kemampuan seseorang terkait dengan pengelolaan keuangan yang didasarkan pada pendapatan, pinjaman, bunga, dan pembayaran. Keterkaitan secara langsung timbul karena dalam hal kepemilikan rumah seringkali diiringi dengan pembayaran uang muka dan cicilan serta pemilihan harga rumah berdasarkan tingkat pendapatan seseorang. Berdasarkan survei *Consumer Sentiment Study Semester II 2020* yang dilakukan oleh rumah.com setidaknya 58% responden milenial dari usia 22-39 tahun mengaku belum memiliki hunian (Hotria, 2020). Dari jumlah tersebut 63 persen diantaranya memilih

menunda memiliki hunian karena belum menikah dan 34% mengaku masih tinggal bersama orang tua, *Country Manager* Rumah.com Marine Novita mengatakan, kondisi tersebut bisa terjadi lantaran pola pikir masyarakat Indonesia yang masih menganggap hunian sebagai kebutuhan keluarga (Hotria, 2020). Angka ini meningkat dari periode sebelumnya yang hanya 46% (Hotria, 2020).

Selain itu faktor lainnya menurut penelitian yang dilakukan oleh Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, & Adabre (2020) keinginan dari individu untuk memiliki sebuah rumah ini berkaitan dengan faktor *internal* seperti status perkawinan, tingkat pendapatan, dan lain sebagainya. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Kumar & Khandelwal (2018) di samping faktor *internal* dalam membeli sebuah rumah tentunya juga berkaitan juga dengan faktor *structure* seperti rumah yang dibangun sesuai dengan konstruksi yang baik, *interior* yang ada pada dalam rumah, faktor fasilitas dan lingkungan sekitar seperti lokasi rumah dan faktor *financial* seperti harga rumah. Pendapatan yang stabil diperlukan untuk membayar uang muka kepemilikan rumah sehingga bisa mendapatkan pinjaman hipotek. Lokasi juga merupakan salah satu faktor yang penting bagi konsumen perumahan dan tentunya berdampak pada nilai atau harga properti. Dalam membeli sebuah rumah, keputusan bukan hanya dari individu atau personal saja keluarga dalam hal ini orangtua juga diperlukan dalam pengambilan keputusan. Faktor *family* seperti cara pandang keluarga misalnya dari pihak keluarga ada yang merupakan seorang arsitek maka erat kaitannya faktor kualitas konstruksi seperti rumah yang dibangun sesuai dengan konstruksi yang baik dan faktor keadaan rumah seperti *interior* rumah. Faktor *eksternal* seperti ketersediaan unit rumah yang diinginkan juga tentunya berkaitan faktor keadaan dalam rumah seperti *interior* dalam rumah, faktor kualitas konstruksi seperti adanya ventilasi, faktor persediaan seperti adanya persediaan listrik dan air. Faktor-faktor tersebut dipertimbangkan saat mengevaluasi pembelian sebuah rumah. Pembeli rumah juga mempertimbangkan beberapa manfaat seperti infrastruktur yang sesuai dengan gaya hidup pembeli rumah sehingga menimbulkan perasaan harmonis dengan lingkungan dan adanya rasa aman (Kumar & Khandelwal, 2018). Dalam membeli rumah, tentu terdapat kendala *financial* yang dialami generasi milenial seperti ketidakterjangkauan pendapatan, hal ini erat kaitannya dengan faktor *financial* seperti ketersediaan pinjaman rumah. Pendapatan memegang peranan penting bagi generasi milenial dalam kepemilikan rumah (Abidoeye, Puspitasari, Sunindijo, & Adabre, 2020). Selain itu, biaya hidup yang besar tidak seimbang dengan penghasilan yang didapatkan membuat milenial merasa membeli rumah adalah hal yang sulit (R, 2021). Terlebih kenaikan harga rumah lebih cepat dibandingkan dengan peningkatan gaji. Memiliki properti

menurut kebanyakan milenial bukan merupakan kebutuhan utama (Shutterstock, 2018). Generasi tersebut lebih menekankan pada pemenuhan gaya hidup seperti pakaian, makanan dan minuman, *traveling*, dan hobi. Rumah berada di urutan terakhir dan bukan suatu hal penting atau mendesak untuk diwujudkan. Prioritas dari generasi muda adalah menikmati hidup dan *traveling* untuk mendapatkan pengalaman baru. Generasi muda sekarang pesimis memiliki rumah sendiri karena tingginya harga rumah, mahalnya bunga KPR, dan sulitnya mencari pekerjaan dengan penghasilan yang layak (Mungkinkah Milenial Bisa Beli Rumah di Usia 25 Tahun, 2021). Bagi milenial, harga beli rumah memang menjadi kendala, tidak terkecuali uang muka (*down payment*, DP). Oleh sebab itu para developer berkerjasama dengan berbagai pihak baik pemerintah, dan lembaga keuangan untuk pendanaan pembelian hunian (rumah atau apartemen), milenial dapat memanfaatkan skema pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah/Apartemen (KPR/KPA) yang disediakan oleh Bank.

Dari penelitian yang sudah pernah dilakukan dapat diketahui beberapa faktor yang dapat membentuk keputusan pembelian rumah pada generasi milenial menurut penelitian Abidoye, Puspitasari, Sunindijo. & Adabre (2020), terdapat tiga kategori faktor utama yaitu faktor *internal*, *family* dan faktor *eksternal*. Sedangkan dalam penelitian oleh Kumar & Khandewal (2018), terdapat tiga faktor utama yang merupakan faktor keputusan pembelian rumah yaitu faktor *structure*, *location*, dan *financial*.

Berdasarkan fenomena dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Abidoye, dkk . , Kumar&Khandelwal dan beberapa Lembaga lainnya, peneliti ingin mengamati faktor-faktor apa yang dipertimbangkan serta kendala *financial* dalam kepemilikan rumah.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apakah yang dipertimbangkan generasi milenial dalam pengambilan keputusan membeli rumah ?
2. Kendala *financial* apakah yang dialami generasi milenial dalam pengambilan keputusan membeli rumah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang dipertimbangkan generasi milenial dalam pengambilan keputusan membeli rumah.

2. Untuk mengetahui kendala *financial* yang dialami generasi milenial dalam pengambilan keputusan membeli rumah.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat akademis: Menjadi studi tambahan terkait analisis faktor yang menjadi alasan bagi generasi milenial untuk pengambilan keputusan membeli rumah.
2. Manfaat praktis: Bagi para pengusaha properti untuk dapat memahami poin faktor yang menjadi alasan bagi generasi milenial untuk pengambilan keputusan membeli rumah.