

Kriteria Pemilihan Lokasi Hunian Vertikal Berdasarkan Preferensi Generasi Milenial di Jakarta Barat

Al Lailatul Qodriyah dan Putu Gde Ariastita

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: ariastita@urplan.its.ac.id

Abstrak—Kebutuhan terhadap hunian bagi generasi milenial di Jakarta Barat semakin meningkat setiap tahunnya. Di sisi lain, besarnya permintaan terhadap hunian oleh generasi milenial di Jakarta Barat tidak sejalan dengan data okupansi hunian vertikal yang cenderung menurun. Keadaan tersebut disebabkan karena dalam penyediaan apartemen belum dipahami preferensi lokasi hunian vertikal yang dibutuhkan generasi milenial. Maka dari itu, tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial. Penelitian ini menggunakan tiga teknik analisis, yang pertama adalah analisis statistik deskriptif melalui uji statistik. Teknik analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik generasi milenial yang mempengaruhi preferensi dalam memilih hunian. Selanjutnya, dilakukan Teknik analisis Analytic Network Process (ANP) yang bertujuan untuk menganalisis preferensi prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial berdasarkan karakteristiknya. Analisis selanjutnya adalah analisis deskriptif untuk menginterpretasikan data serta memberikan kesimpulan terhadap penelitian sehingga dapat mencapai tujuan penelitian yaitu merumuskan prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial. Berdasarkan hasil analisis ditemukan bahwa karakteristik generasi milenial yang berbeda-beda dan menghasilkan prioritas yang berbeda-beda. Prioritas Kriteria pada fase early adulthood usia 20-24 tahun adalah Aksesibilitas, Keamanan dan Kenyamanan, Prasarana, Sarana, dan Tata Ruang. Pada usia 25-29 tahun kriteria prioritas pemilihan lokasi hunian vertikal adalah Tata Ruang, Aksesibilitas, Sarana, Prasarana, Keamanan dan Kenyamanan. Pada usia 30-34 tahun adalah Aksesibilitas, Keamanan dan Kenyamanan, Sarana, Prasarana, Tata Ruang. Sedangkan pada fase Midlife usia 35-40 tahun, kriteria prioritas adalah Aksesibilitas, Tata Ruang, Keamanan dan kenyamanan, Prasarana, dan Sarana.

Kata Kunci—Apartemen, Pemilihan Lokasi, Preferensi Milenial.

I. PENDAHULUAN

PENILAIAN lokasi perumahan antara individu pasti berbeda, hal ini disebabkan latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingan yang berbeda-beda [1]. Sedangkan lokasi menjadi pertimbangan terpenting bagi konsumen dalam menetapkan keputusan membeli atau tidak membeli suatu properti. Begitu pula pada hunian vertikal, salah satu variabel penting dalam preferensi konsumen adalah pertimbangan lokasi [2]. Disisi lain, gaya hidup memainkan berperan penting dalam preferensi pemilihan sebuah hunian [3]. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hunian sangat bergantung pada lokasi, dan pemilihan lokasi sangat bergantung pada preferensi penghuninya.

Pada penyediaan perumahan, terdapat fenomena kapitalisme yang membentuk pasar properti dan menciptakan sebuah anomali, khususnya bagi kelompok populasi terbesar yaitu milenial yang telah memiliki kesadaran investasi pada

bidang properti khususnya hunian. Lahan seringkali dipandang sebagai suatu asset produktif, dimana ketersediaan tanah di Jakarta Barat yang bersifat tetap sementara permintaan cenderung meningkat setiap tahun berdampak pada properti khususnya hunian yang memiliki nilai investasi tinggi, dinilai cukup aman, dan stabil. Sehingga pengoptimalisasian penggunaan lahan perlu dilakukan di Jakarta Barat karena memberikan dampak terhadap pola dan harga bangunan.

Pangsa properti hunian ke depan adalah kelompok generasi milenial. Hal tersebut tampak dari profil pembeli salah satu tower apartemen di Jakarta Barat, dimana 40% pembelinya adalah usia milenial dan milenial menjadi pengambil KPR terbanyak di bank swasta di Indonesia, seperti BTN, UOB, dan Prudensial Bank [4]. Meskipun begitu, kebutuhan hunian yang terus melonjak naik tidak sebanding dengan terbatasnya luas lahan yang tersedia. Maka, hunian vertikal menjadi sebuah konsekuensi logis pembangunan hunian ke depan di Jakarta Barat. Pemerintah DKI Jakarta telah mengarahkan pengembangan permukiman dalam bentuk hunian vertikal dan pada peraturan zonasi juga mengarahkan peningkatan intensitas pemanfaatan ruang melalui pengembangan perumahan vertikal [5]. Dan hingga tahun 2019, Jakarta berkontribusi lebih dari 70% pasar properti di Indonesia, dengan 69% pemasok apartemen. Dengan perkembangan apartemen berdasarkan lokasi di Jakarta saat ini didominasi berasal dari Jakarta Barat sekitar 22%. Dari sisi pengembangan properti di Indonesia, Jakarta Barat menjadi lokasi favorit bagi pengembang sebagai *solid property development* sejak dibukanya Jalan Toll Jakarta-Tangerang pada 1084.

Disisi lain, besarnya permintaan hunian tidak sejalan dengan data okupansi apartemen yang cenderung menurun. Okupansi yang fluktuatif dan cenderung menurun dari tahun 2016-2020 di Jakarta disebabkan oleh faktor lokasi yang tidak sesuai dengan preferensi pangsa pasar saat ini dan ke depan yaitu kelompok generasi milenial. Dimana, diketahui bahwa jumlah populasi generasi milenial di Jakarta Barat akan mendominasi jumlah populasi dan akan terus melonjak naik sehingga menjadi kelompok generasi yang membutuhkan hunian. Maka, ada sekelompok generasi yang memiliki daya beli dan akan mendominasi permintaan hunian dengan preferensi tertentu terhadap pemilihan lokasi hunian.

Kriteria lokasi hunian vertikal berdasarkan karakteristik milenial belum pernah diteliti sebelumnya di Jakarta Barat. Jakarta Barat dipilih karena menjadi lokasi favorit para pengembang, penduduk milenial kedua terbesar di DKI Jakarta, dan arahan RTRW DKI Jakarta mewujudkan hunian vertikal. Untuk merespon besarnya kebutuhan hunian

Tabel 1.
Indikator dan variabel penelitian

No.	Indikator	Variabel
1.	Tipe Hunian	Tipe Pengelolaan
2.	Penggunaan Lahan	Zoning Harga Lahan
3.	Aksesibilitas	Ketersediaan jaringan jalan Fasilitas moda transportasi umum Sarana Kesehatan Sarana Pendidikan
4.	Sarana	Sarana Rekreasi Sarana Perdagangan Sarana pemerintahan dan pelayanan umum Jaringan air bersih
5.	Prasarana	Jaringan Listrik Jaringan Telepon Jaringan Drainase
6.	Keamanan dan Kenyamanan	Resilient Terhadap Bencana Keamanan terjamin Bebas Polusi

vertikal oleh generasi milenial. *Supply* dan *demand* hunian vertikal yang tidak sedikit dapat tepat sasaran apabila kesenjangan akan lokasi hunian yang diinginkan sesuai dengan teori dan preferensi dari demand generasi milenial. Penelitian ini ingin mengetahui apa saja kriteria lokasi hunian vertikal yang menjadi prioritas generasi milenial di Kota Jakarta Barat. Sehingga penelitian ini bertujuan merumuskan prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial.

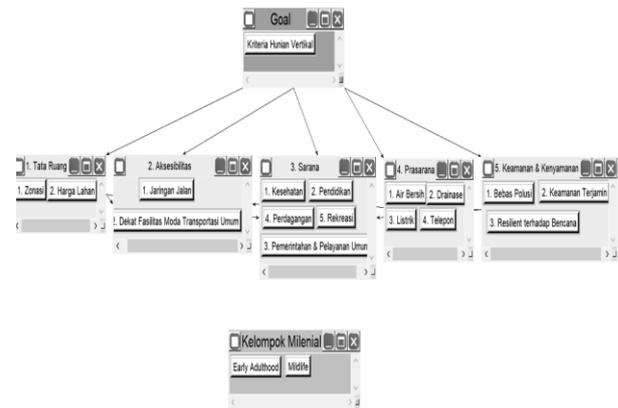
II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif. Teori yang digunakan merupakan pendekatan-pendekatan untuk menentukan prioritas kriteria lokasi hunian yang sesuai dengan preferensi milenial, yakni teori lokasi hunian. Setelah memperoleh kajian secara teoritis mengenai permasalahan-permasalahan yang melatarbelakangi penelitian ini, selanjutnya dirumuskanlah indikator dan variabel penelitian. Pendekatan teori lokasi hunian menggunakan metode kuantitatif, yakni penelitian disajikan dengan data dan pengolahan secara statistik sehingga diperoleh kesimpulan mengenai prioritas kriteria lokasi hunian. Dan jenis penelitian dalam penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian didapatkan dari hasil sintesa tinjauan pustaka yang memiliki pengaruh dalam pemilihan lokasi apartemen dan karakteristik milenial. Variabel penelitian yang digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik generasi milenial di Kota Jakarta Barat antara lain atribut pemilihan hunian, gaya hidup, tipe rumah, *life cycle*, jenis kelamin, pekerjaan, pendapatan, dan fase keluarga. Pada Tabel 1 merupakan variabel penelitian yang digunakan untuk menganalisis preferensi prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial berdasarkan karakteristiknya.



Gambar 1. Kerangka jaring ANP.

C. Metode Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel pada pihak pemerintah menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* bertujuan agar sampel terpilih merupakan responden yang memahami wilayah dan objek penelitian.

D. Metode Pengambilan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik survei primer dan sekunder. Survei primer dilakukan dengan menggunakan kuesioner tertutup dan observasi wilayah penelitian. Selain data primer, dilakukan pengumpulan data sekunder dengan studi literatur yang didapatkan melalui instansi-instansi terkait.

E. Metode Analisis

Dalam penelitian ini terdapat tiga analisis yang dilakukan untuk menjawab sasaran penelitian, diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Mengidentifikasi Karakteristik Generasi Milenial yang Mempengaruhi Preferensi dalam Memilih Hunian

Teknik analisis deskriptif melalui uji statistik digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik generasi milenial yang mempengaruhi preferensi dalam memilih hunian. Analisis deskriptif uji statistik menggunakan bantuan SPSS 20.0.

2) Menganalisis Preferensi Prioritas Kriteria Lokasi Hunian Vertikal Generasi Milenial Berdasarkan Karakteristiknya

Dalam analisis penentuan prioritas kriteria lokasi hunian vertikal pada penelitian ini menggunakan teknik analisis Analytic Network Process (ANP). Teknik Analisis ANP lebih sesuai dengan penelitian ini karena memberikan hasil yang lebih stabil terkait kriteria yang akan dihasilkan dalam menentukan prioritas kriteria hunian vertikal dan melalui supermatriks dengan cakupan yang luas (Gambar 1).

Dalam Analisis selanjutnya adalah analisis deskriptif untuk menginterpretasikan data serta memberikan kesimpulan terhadap penelitian sehingga dapat mencapai tujuan penelitian yaitu merumuskan prioritas kriteria lokasi hunian vertikal generasi milenial.

Tabel 2.
Presentase karakteristik milenial berdasarkan fase hidupnya

Faktor	Keterangan	Usia (Tahun)			
		20-24	25-29	30-34	35-40
Jenis Kelamin	Perempuan	50.9%	51.9%	48%	51.5%
	Laki-laki	49.1%	48.1%	51.9%	48.5%
Fase Keluarga	Lajang	100%	40.7%	24.3%	18.5%
	Pasangan tanpa anak	0%	40.7%	45.5%	55.6%
Pendapatan	Pasangan dengan anak	0%	18.5%	25.9%	30.3%
	3.000.000-4.000.000	40%	3.7%	3.7%	3.0%
	>4.000.000-8.000.000	52.7%	51.9%	18.5%	24.2%
	>8.000.000-12.000.000	7.3%	33.3%	63.0%	54.5%
Gaya Hidup	>12.000.000	0%	11.1%	14.8%	18.2%
	Consumption Oriented	46.3%	14.8%	11.1%	12.1%
	Family Oriented	14.6%	44.4%	37.0%	30.3%
	Social Prestige	0%	3.7%	7.4%	9.1%
	Community Oriented	2.4%	0%	0%	0%
	Consumption Oriented & Social Prestige	12.2%	7.4%	3.7%	9.1%
Tipe Hunian	Consumption & Community Oriented	7.3%	7.4%	14.8%	15.2%
	Consumption & Family Oriented	12.2%	22.2%	25.9%	24.2%
	Hunian Tapak (Landed House)	34.5%	37.0%	44.4%	36.4%
Atribut Hunian	Hunian Bertingkat (Vertical House)	65.5%	63.0%	55.6%	63.6%
	Lokasi	54.5%	55.6%	59.3%	45.5%
Tipe Pengelola Apartemen	Lingkungan	32.7%	11.1%	7.4%	39.4%
	Tempat Tinggal / Fisik Bangunan	12.7%	33.3%	33.3%	15.2%
	Serviced Apartemen	36.4%	70.1%	40.7%	27.3%
	Perseorangan (Condominium)	63.6%	29.9%	59.3%	72.7%

Tabel 3.
Kriteria penentuan lokasi hunian vertikal berdasarkan fase hidup generasi milenial

Peringkat	Early Adulthood (Tahun)			Midlife (Tahun)
	20-24	25-29	30-34	35-40
1	Aksesibilitas (0.2533)	Tata Ruang (0.3162)	Aksesibilitas (0.2619)	Aksesibilitas (0.2653)
2	Keamanan dan Kenyamanan (0.2319)	Aksesibilitas (0.1940)	Keamanan dan Kenyamanan (0.2100)	Tata Ruang (0.2133)
3	Prasarana (0.2210)	Sarana (0.1916)	Sarana (0.1939)	Keamanan dan Kenyamanan (0.1818)
4	Sarana (0.1816)	Prasarana (0.1740)	Prasarana (0.1798)	Prasarana (0.1780)
5	Tata Ruang (0.1121)	Keamanan dan Kenyamanan (0.1242)	Tata Ruang (0.15431)	Sarana (0.1616)

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Identifikasi Karakteristik Generasi Milenial yang Mempengaruhi Preferensi dalam Memilih Hunian Vertikal

Tabel 2 merupakan hasil perhitungan analisis Faktor Ekplanatori dengan menggunakan bantuan SPSS 20.0. Tabel 2 menunjukkan presentase karakteristik milenial berdasarkan fase hidupnya. Fase kehidupan, milenial termasuk pada dua fase kehidupan dari duabelas fase kehidupan yaitu *earlyadulthood* dan *midlife* [6]. 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.

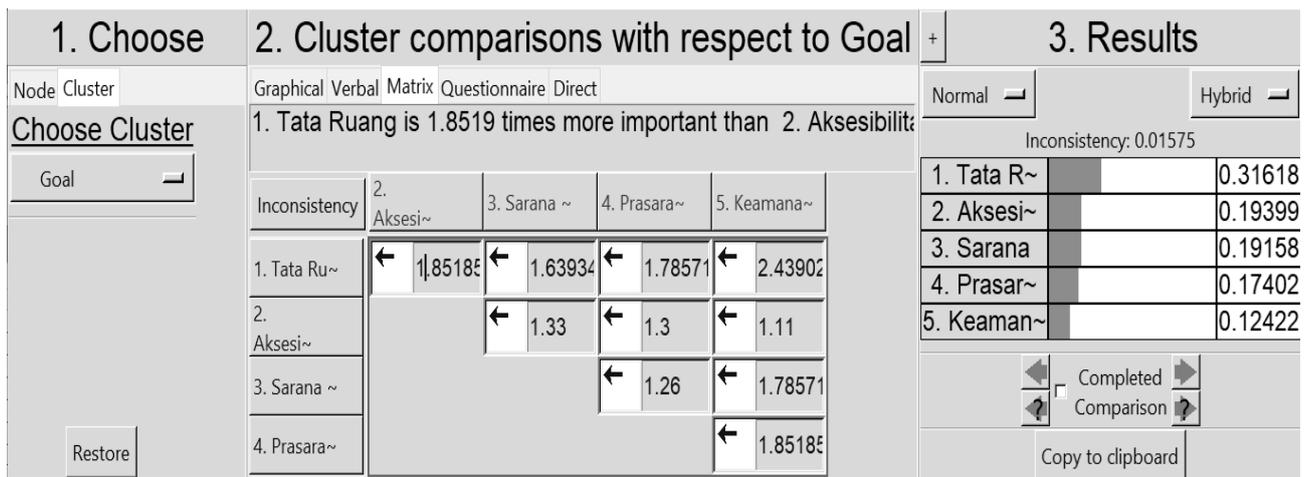
Pada rentang usia 20-24 tahun dalam fase *early adulthood*, populasi milenial didominasi oleh perempuan yaitu sebesar 50.9% dan seluruhnya berstatus lajang serta belum memiliki pekerjaan yang tetap karena beberapa berstatus sebagai mahasiswa atau karyawan tidak tetap. Meski begitu, pendapatan yang diperoleh 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 pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap. Sedangkan dalam hal preferensi hunian, kelompok tersebut lebih memilih bertempat tinggal pada hunian vertikal dengan pengelolaan tipe kondominium dibanding pada hunian tapak dan tipe pengelola serviced apartemen. Pertimbangan atribut paling penting bagi kelompok umur ini adalah lokasi, kedua paling penting adalah lingkungan, dan yang terakhir adalah atribut fisik bangunan.

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 tanpa anak. Pendapatan yang diperoleh Sebagian besar tidak jauh berbeda dengan 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 pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap serta mengutamakan ketersediaan fasilitas untuk keluarga. Sedangkan dalam hal preferensi hunian, kelompok tersebut lebih memilih bertempat tinggal pada hunian vertikal dengan pengelolaan tipe service apartemen dibanding pada hunian tapak dan tipe pengelolaan kondominium. Pertimbangan atribut paling penting bagi kelompok umur ini adalah lokasi, kedua paling

Tabel 4.
Subkriteria penentuan lokasi hunian vertikal berdasarkan fase hidup generasi milenial

Peringkat	Early Adulthood (Tahun)			Midlife (Tahun)
	20-24	25-29	30-34	35-40
1	Fasilitas Moda Transportasi Umum (0.174)	Harga Lahan (0.155)	Jaringan Jalan (0.167)	Jaringan Jalan (0.174)
2	Jaringan Jalan (0.123)	Jaringan Jalan (0.149)	Fasilitas Moda Transportasi Umum (0.14)	Fasilitas Moda Transportasi Umum (0.141)
3	Bebas Polusi (0.064)	Fasilitas Moda Transportasi Umum (0.124)	Harga Lahan (0.067)	Harga Lahan (0.092)
4	Keamanan Terjamin (0.064)	Zonasi (0.092)	Sarana Kesehatan (0.065)	Zonasi (0.081)
5	Resilient terhadap Bencana (0.064)	Sarana Kesehatan (0.067)	Keamanan Terjamin (0.06)	Sarana Kesehatan (0.057)
6	Jar. Air Bersih (0.061)	Sarana Perdagangan (0.052)	Zonasi (0.059)	Keamanan Terjamin (0.056)
7	Sarana Pendidikan (0.056)	Sarana Pendidikan (0.049)	Resilient terhadap Bencana (0.059)	Resilient terhadap Bencana (0.053)
8	Sarana Kesehatan (0.055)	Jar. Air Bersih (0.049)	Sarana Pendidikan (0.056)	Sarana Pendidikan (0.052)
9	Jar. Listrik (0.054)	Sarana Pemerintahan & Pelayanan Umum (0.04)	Bebas Polusi (0.053)	Jar. Air Bersih (0.048)
10	Zonasi (0.047)	Jar. Drainase (0.04)	Sarana Perdagangan (0.051)	Sarana Pemerintahan & Pelayanan Umum (0.04)
11	Sarana Pemerintahan & Pelayanan Umum (0.047)	Sarana Rekreasi (0.039)	Jar. Air Bersih (0.049)	Jar. Drainase (0.039)
12	Harga Lahan (0.045)	Bebas Polusi (0.032)	Sarana Rekrasi (0.039)	Bebas Polusi (0.039)
13	Sarana Perdagangan (0.045)	Keamanan Terjamin (0.032)	Jar. Telepon (0.038)	Sarana Perdagangan (0.036)
14	Jar. Drainase (0.041)	Resilient terhadap Bencana (0.032)	Jar. Listrik (0.037)	Sarana Rekreasi (0.034)
15	Sarana Rekreasi (0.031)	Jar. Listrik (0.025)	Sarana Pemerintahan & Pelayanan Umum (0.036)	Jar. Telepon (0.03)
16	Jar. Telepon (0.027)	Jar. Telepon (0.022)	Jar. Drainase (0.034)	Jar. Listrik (0.028)



Gambar 2. Geometric mean pada software ANP.

penting adalah fisik bangunan, dan yang terakhir adalah lingkungan.

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 vertikal dengan pertimbangan paling besar adalah factor lokasi, tempat tinggal, dan yang terakhir lingkungan. Pada fase hidup *Midlife* dalam rentang usia 35-40, diketahui bahwa dominansi pertama adalah fase keluarga berstatus pasangan dengan anak dan fase keluarga terbesar kedua adalah pasangan tanpa anak. Secara finansial, fase hidup *midlife* lebih memiliki kondisi lebih stabil dengan orientasi gaya hidup yang megutamakan keluarga. Adapun tipe preferensi hunian oleh milenial pada fase hidup ini adalah hunian bertikat dengan pertimbangan paling besar adalah lokasi, selanjutnya lingkungan, dan fisik bangunan.

Pada wilayah penelitian milenial lebih memilih hunian vertikal dibangun dengan hunian tapak. Sejalan dengan survey yang dilakukan oleh Jakarta Property Institute (JPI), sebesar 54% dari 300 milenial ingin tinggal di apartemen disebabkan salah satunya karena kepraktisan dan dekat dengan pusat kegiatan menjadi daya tarik bagi mereka. Milenial juga menganggap bahwa apartemen dengan segala kemudahannya bukan saja menjadi tempat tinggal tapi juga pilihan gaya hidup. Banyak yang mengatakan bahwa tinggal di apartemen akan membebaskan mereka dari mengurus hal-hal, seperti kebocoran, perbaikan pompa, yang biasanya jadi kerepotan memiliki hunian. Hal ini dapat disebabkan oleh kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal yang terus meningkat sehingga harga lahan semakin tinggi. Selain factor tersebut, pemilihan hunian vertikal oleh milenial juga didorong oleh gaya hidup. Berbeda dengan penelitian *Preference and Willingness to Pay of the Millennial Generation in Indonesia for Low Energy Housing*, Gaya hidup milenial di Wilayah penelitian diketahui cenderung

pada Consumption Oriented [7]. Generasi Y hidup dalam materialisme dan konsumerisme yang mendorong mereka berstatus konsumtif [8].

Menurut preferensi generasi milenial, atribut lokasi dan atribut lingkungan, terdaftar sebagai dua faktor utama yang mempengaruhi keputusan kepemilikan rumah. Sedangkan lokasi menjadi pertimbangan terpenting bagi konsumen dalam menetapkan keputusan membeli atau tidak membeli suatu properti. Berbagai penelitian tersebut sejalan dengan hasil analisis dalam Wilayah Penelitian, bahwa atribut lokasi merupakan hal terpenting dalam memilih hunian, sedangkan yang lainnya adalah atribut lingkungan dan atribut fisik bangunan. Menurut seorang pakar, kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya. Generasi Y 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.

B. Analisis Pembobotan Kriteria-Kriteria Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian Vertikal

Analisis ini dilakukan dengan menggunakan alat analisis yaitu Analytic Network Process (ANP) dengan software Super 132 Decisions. Kriteria dan Sub Kriteria yang telah disusun dalam jarring ANP pada Gambar 1 Jaring Analytic Network Process Penelitian seluruhnya diisi oleh responden dengan cara memberikan skor seperti yang telah dijelaskan pada Bab III sehingga dihasilkan bobot dalam masing-masing kriteria dan sub kriteria.

1) Input Pairwise Comparisons berdasarkan Hasil perhitungan Geometric Mean

Proses Pengolahan Geometric Mean pada penelitian menggunakan Excel agar lebih mempermudah penulis. Setelah itu, hasil perhitungan rata-rata geometrik seperti contoh yang di atas lalu akan dimasukkan dalam software Super Decisions dengan menggunakan model matrix. Model tersebut dipilih dikarenakan perhitungan rata-rata geometrik dilakukan dengan model matrix. Pemasukkan nilai untuk setiap faktor dan sub faktor dapat dilihat pada Lampiran. Salah satu contoh pemasukkan nilai dapat dilihat pada Gambar 2.

Dalam analisis ANP, Saaty mengusulkan rasio ketidak konsistenan maksimum yang diperbolehkan adalah 0,10. Pada Gambar 2, rasio Inconsistency sebesar 0,01575 sehingga dapat dikatakan bahwa setiap kriteria perbandingan di atas memiliki bobot yang konsisten atau valid.

2) Pembobotan Kriteria dan Sub Kriteria Prioritas Pemilihan Lokasi Hunian Vertikal berdasarkan Preferensi Generasi Milenial

Pembobotan kriteria dan sub kriteria dilakukan dengan mem-bagi tiap fase hidup milenial. Hal tersebut dilakukan untuk menge-tahui tiap karakteristik milenial dan preferensinya yang mengacu pada fase hidup milenial yang berbeda-beda sehingga dapat men-jawab tujuan dari penelitian ini. Tabel 3 merupakan pembobotan nilai masing-masing kriteria dan sub kriteria penentuan lokasi hu-nian vertikal menurut preferensi milenial. Adapun bobot masing-masing sub kriteria pada Tabel 3 akan dijelaskan sebagai berikut:

a. Fase Adulthood

Orang dewasa muda semakin cenderung untuk tinggal di pusat kota dan dekat transportasi publik, terutama di daerah yang memiliki konsentrasi tinggi perumahan kepadatan tinggi [9]. Milenial juga menunda dewasa dengan mengejar pendidikan lebih lanjut dan menunda pernikahan dan menunda memiliki anak.

Usia 20-24 tahun, berdasarkan hasil Analisa prioritas kriteria pertama adalah kriteria aksesibilitas. Didukung oleh fakta bahwa Milenial di Wilayah Penelitian pada rentang usia ini sebanyak hamper 50% memiliki gaya hidup Consumption Oriented, yang artinya oriented yang berhubungan dengan kenyamanan hidup dan memilih hunian pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap dan berkaitan dengan aksesibilitas dalam men-jangkau keinginan maupun kebutuhan sehari-hari. Kriteria kedua yang menjadi prioritas adalah Kemaman dan Kenya-manan dengan bobot nilai 0.2319, diketahui bahwa milenial pada usia ini mempertimbangkan atribut lingkungan sebagai atribut penting kedua yaitu sekitar 33%, sehingga milenial usia ini cenderung akan memilih mempertimbangkan kea-manan dan kenyamanan lingkungan sebuah hunian, prioritas ketiga adalah Prasarana dengan bobot nilai 0.2210, prioritas keempat adalah Sarana dengan bobot nilai 0.1816, dan priori-tas kelima adalah Tata Ruang dengan nilai 0.1121.

Usia 25-29 tahun, berdasarkan hasil Analisa, prioritas kriteria pertama ada-lah Tata Ruang dengan bobot nilai 0.3162 yang terdiri dari pertimbangan harga lahan dan zonasi, prioritas kedua adalah aksesibilias dengan bobot 0.1940, prioritas ketiga adalah sa-rana dengan bobot 0.1916, prioritas keempat adalah Prasarana dengan bobot 0.1740, dan prioritas kelima adalah Keamanan dan Kenyamanan dengan bobot 0.1242.

Usia 30-34 tahun, berdasarkan hasil Analisa, prioritas kriteria pertama ada-lah Aksesibilitas dengan bobot nilai 0.2619, prioritas kedua adalah keamanan dan kenyamanan dengan bobot 0.2619, pri-oritas ketiga adalah sarana dengan bobot 0.1939, prioritas keempat adalah Prasarana dengan bobot 0.1798, dan prioritas kelima adalah Tata Ruang dengan bobot 0.15431.

b. Fase Midlife

Berdasarkan hasil Analisa, prioritas kriteria pertama pada fase milenial paruh baya usia 35-40 tahun adalah Aksesibilitas dengan bobot nilai 0.2653, prioritas kedua adalah Tata Ruang dengan bo-bot 0.2133, prioritas ketiga adalah keamanan dan kenyamanan dengan bobot 0.1818, prioritas keempat adalah Prasarana dengan bobot 0.1780, dan prioritas kelima adalah Sarana dengan bobot 0.1616.

Setelah pembobotan kriteria, didapatkan bobot masing-masing kelompok sub kriteria. Prioritas dari sub kriteria disajikan dalam dua kolom yaitu Normalized by Cluster dan Limiting. Pada kolom Normalized by Cluster menunjukkan nilai bobot setiap sub kriteria yang telah dinormalisasi sehingga jumlah bobot dari setiap sub kriteria dalam satu kriteria yang sama adalah satu dan jika dijumlahkan semua maka akan berjumlah lima sesuai banyaknya kriteria yang ada. Sedangkan untuk kolom Limiting menampilkan urutan bobot setiap sub kriteria dari Tabel 4. Semakin besar nilai bobot yang dimiliki maka semakin dianggap penting kriteria atau sub kriteria tersebut.

Sub kriteria prioritas utama pada milenial fase Early adulthood dengan kelompok usia 20-24 tahun adalah kedekatan hunian dengan fasilitas moda transportasi publik, dengan bobot nilai 0.174 dan yang paling tidak diprioritaskan adalah jaringan telepon dengan bobot nilai 0.027. Sedangkan pada kelompok usia 25-29 tahun, sub kriteria yang menjadi prioritas utama adalah harga lahan, dengan bobot nilai sebesar 0.155 dan yang paling tidak diprioritaskan adalah sub kriteria jaringan telepon. Pada kelompok milenial usia 30-34, sub kriteria yang diprioritaskan adalah jaringan jalan dengan bobot nilai 0.167 dan sub kriteria yang paling tidak diprioritaskan adalah jaringan drainase dengan bobot nilai sebesar 0.034. Lain halnya pada milenial fase Midlife dengan kelompok usia 35-40, sub kriteria yang paling diprioritaskan adalah Jaringan Jalan dengan bobot nilai 0.174 dan yang paling tidak diprioritaskan adalah Jaringan Listrik yaitu dengan bobot nilai 0.025.

Perbedaan preferensi kriteria lokasi didasarkan atas perbedaan karakteristik milenial di Jakarta Barat. Perbedaan karakteristik tersebut berpengaruh pada kecenderungan pemilihan prioritas kriteria lokasi dan sejalan dengan teori bahwa demografi memainkan peran penting dalam keragaman perumahan, serta gaya hidup memainkan peran penting dalam preferensi pemilihan sebuah hunian [10]. Preferensi terhadap tempat tinggal akan selalu berkembang sesuai dengan dinamika perilaku serta kondisi sosial dan ekonomi seseorang. Faktor gaya hidup yang jelas berbeda dengan generasi X atau generasi sebelumnya Generasi Milenial yang memiliki karakteristik yang berbeda-beda juga kemudian akan menghasilkan preferensi lokasi yang berbeda. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa karakteristik suatu kelompok yang berbeda-beda berdasarkan usia, pendapatan, fase rumah tangga, dll memainkan peran dalam memunculkan preferensi hunian yang berbeda-beda sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya saat ini.

Selanjutnya, kriteria aksesibilitas yang terdiri dari kedekatan dengan fasilitas transportasi public dan jaringan jalan serta kriteria zonasi yang terdiri dari harga lahan dan zona penggunaan lahan menjadi kriteria yang paling diprioritaskan oleh seluruh fase hidup milenial. Dekat dengan transportasi umum, tempat kerja, gerai ritel, restoran dan pusat olahraga adalah apilihan yang lebih disukai Milenial, di mana aksesibilitas tinggi memungkinkannya dilakukan kegiatan rutin mereka seperti berbelanja, berburu makanan, menonton film, berolahraga di gym dan banyak lagi dengan mudah. Sementara itu, kriteria keamanan yang juga menjadi prioritas milenial terhadap pemilihan rumah.

Namun, hasil penelitian berbeda dengan Rapoport, dimana gaya hidup (*lifestyle*) mempengaruhi pemilihan hunian salah satunya, yaitu consumption oriented yang berhubungan dengan kenyamanan hidup dan memilih hunian pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap seperti sarana perbelanjaan [11]. Pada faktanya, meskipun di wilayah penelitian didominasi oleh milenial yang memiliki gaya hidup

consumption oriented, namun pemilihan sarana perbelanjaan bukan menjadi prioritas milenial di Wilayah Penelitian. Hal tersebut dikaitkan dengan kondisi eksisting yang menunjukkan di setiap wilayah penelitian, Kota Jakarta Barat memiliki sarana perbelanjaan yang tersebar cukup banyak secara sporadis di seluruh kecamatan. Baik sarana berupa pasar, mall, maupun mini market.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, kesimpulan yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut: (1) Hasil penelitian menunjukkan bahwa generasi milenial di Wilayah Penelitian memiliki karakteristik yang berbeda-beda berdasarkan Jenis Kelamin, Usia, Pekerjaan, Pendapatan, Fase Keluarga, dan Gaya hidup. (2) Ditemukan bahwa karakteristik milenial di Wilayah Penelitian yang berbeda-beda mempengaruhi kriteria prioritas pemilihan lokasi hunian vertikal. Pada fase early adulthood usia 20-24 tahun adalah Aksesibilitas, Keamanan dan Kenyamanan, Prasarana, Sarana, dan Tata Ruang. Pada usia 25-29 tahun kriteria prioritas pemilihan lokasi hunian vertikal adalah Tata Ruang, Aksesibilitas, Sarana, Prasarana, Keamanan dan Kenyamanan. Pada usia 30-34 tahun adalah Aksesibilitas, Keamanan dan Kenyamanan, Sarana, Prasarana, Tata Ruang. Dan pada fase Midlife usia 35-40 tahun, kriteria prioritas adalah Aksesibilitas, Tata Ruang, Keamanan dan kenyamanan, Prasarana, dan Sarana. Dan setiap fase milenial sama-sama memprioritaskan sub kriteria jaringan telepon sebagai prioritas terakhir.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Knox, *Urban Social Geography*, 1st ed. Singapura: Longman Scientific & Technical, 1989.
- [2] Himawan, "Konsep Pembangunan Apartemen di Kota Surabaya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2016.
- [3] J. O. Beamish, R. Carucci Goss, and J. Emmel, "Lifestyle influences on housing preferences," *Hous. Soc.*, vol. 28, no. 1-2, pp. 1-28, 2001.
- [4] F. Warouw, "Pendekatan desain berkelanjutan pada perumahan kota di Indonesia "for better engineering,"" *Media Matrasain*, vol. 11, no. 2, pp. 1-11, 2014.
- [5] Bappeda DKI Jakarta, "Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030." Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta, 2015.
- [6] Amstrong, *The Human Odyssey: Navigating the Twelve Stage of Life*, 1st ed. New York: Sterling, 2008.
- [7] D. R. F. Dhini, A. Nurdini, and H. E. Kusuma, "Preference and willingness to pay of the millennial generation in Indonesia for low energy housing," *KnE Soc. Sci.*, pp. 220-230, 2019.
- [8] Kim and Jang, *Motivational Drivers for Status Consumption: A Study of Generation Y Consumers*, 1st ed. United States of America: Purdue University, 2014.
- [9] R. Walter-Joseph, "Finding the Generationed City: The Form and Structure of Young Adult Settlement Patterns," University of Waterloo, 2015.
- [10] Hughes, *Public Management and Administration*, 1st ed. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 1991.
- [11] Rapoport, *Human Aspects of Urban Form (Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design)*, 1st ed. Oxford: Pergamon Press, 1980.