

Preferensi Hunian Generasi Z Berdasarkan Faktor Demografi yang Berpengaruh (Studi Kasus: Kota Surabaya)

Fariz Aditya Pratama dan Hertiaridajati

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

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

Abstrak—Dilihat dari usianya saat ini Generasi Z mulai memasuki tahap awal dalam fase karir merumah (*housing careers*). Secara jumlah Generasi Z di Kota Surabaya cukup dominan yakni mencapai 24,7% dari total populasi. Hal ini turut memicu terciptanya segmen baru dalam pasar hunian. Sehingga pemerintah dan pengembang selaku penyedia perlu menggali informasi lebih dalam mengenai preferensi Generasi Z terkait hunian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi Generasi Z terkait hunian berdasarkan faktor-faktor demografi yang berpengaruh. Dalam mencapai tujuan tersebut, perlu diketahui terlebih dahulu variabel demografi mana saja yang mempengaruhi preferensi hunian. Untuk menemukan dependensi antar variabel dilakukan analisis regresi linear berganda menggunakan *software IBM SPSS 25*. Hasil analisis regresi akan diolah menggunakan metode statistik deskriptif guna merumuskan preferensi karakteristik hunian. Hasil penelitian terhadap 110 orang responden Generasi Z menunjukkan bahwa variabel jenis kelamin, ukuran keluarga, tahapan siklus hidup, dan penghasilan berpengaruh signifikan terhadap preferensi hunian seseorang. Berdasarkan kondisi demografinya, Generasi Z pada penelitian ini memiliki kecenderungan untuk memilih tinggal pada hunian berstatus milik sendiri, bertipe *landed housing*, dan menggunakan sistem pembayaran angsuran.

Kata Kunci—Demografi, Generasi Z, Preferensi Hunian.

I. PENDAHULUAN

HUNIAN atau rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28 H bahwasanya setiap warga negara Indonesia berhak hidup sejahtera lahir dan batin, dan bertempat tinggal pada lingkungan hidup yang baik. Rumah atau hunian memiliki fungsi sebagai tempat berlindung dan pengaman manusia dari pengaruh serta gangguan alam maupun makhluk lain [1]. Selain itu rumah juga merupakan pusat kegiatan keluarga, pendidikan, pembentukan kepribadian, serta tempat bertumbuh dan berkembangnya generasi yang akan datang [2]. Beberapa kebutuhan dasar manusia dapat terpenuhi oleh adanya hunian meliputi rasa aman berkat adanya tempat tinggal serta adanya keterjaminan dan pengakuan sosial [3].

Pemenuhan kebutuhan hunian di Indonesia dirumuskan berdasarkan pada perhitungan angka *backlog*. Secara umum *backlog* didefinisikan sebagai selisih antara rumah yang sudah dibangun dengan rumah yang dibutuhkan masyarakat [4]. Angka *backlog* digunakan untuk memproyeksikan kebutuhan rumah pada masa mendatang. Selain memproyeksikan kebutuhan jumlah rumah menggunakan *backlog*, preferensi masyarakat terkait hunian yang dipilih juga perlu diketahui untuk memprediksikan trend jenis rumah yang harus dibangun di masa mendatang [5].

Sehingga faktor-faktor lain terkait karakteristik manusia yang lebih detail juga perlu diperhatikan untuk memberikan informasi mengenai kecenderungan preferensi tipe hunian atau yang lebih dikenal dengan *dwelling type propensities* dalam pembahasan *housing market*.

Faktor demografi merupakan salah satu faktor yang paling mempengaruhi preferensi hunian seseorang [6]. Demografi didefinisikan sebagai studi ilmiah mengenai populasi manusia terutama dalam hal ukuran, struktur (komposisi) dan perkembangannya [7]. Pasar dalam segmentasi demografi dibagi menjadi kelompok-kelompok tertentu berdasarkan variabel seperti usia, jenis kelamin, ukuran keluarga, siklus kehidupan manusia, pendapatan, pekerjaan, pendidikan, agama, dan suku bangsa.

Kondisi demografi manusia memiliki siklus yang selalu berubah-ubah sejalan dengan kelahiran dan kematian serta perkembangan zaman. Ada sebuah 'filter' yang dihasilkan dari apa yang disebut 'efek kohort', yaitu adanya kesamaan di antara kumpulan individu yang dilahirkan dalam kurun waktu tertentu. Kesamaan tersebut membentuk kelompok generasi yang terdiri dari *Traditionalist Generation*, *Baby Boomer*, sampai Generasi X, Y, Z. Masing-masing generasi mempunyai kekhasan karakteristik tersendiri [8].

Generasi Z yang dilahirkan pada tahun 1997-2010 merupakan salah satu generasi dengan jumlah paling dominan diantara kelompok generasi yang lain. Pada tahun 2020 jumlah Generasi Z di kota Surabaya sendiri mencapai 709.846 jiwa atau 25% dari total populasi [9]. Dilihat dari usianya saat ini Generasi Z mulai memasuki tahap awal dalam fase karir merumah (*housing careers*). Tahap ini dimulai pada usia 20 tahun, ditandai ketika individu mulai mandiri dan mendapatkan pekerjaan, sehingga memicu kesadaran individu untuk lebih memikirkan kebutuhannya akan produk hunian [10].

Berkembangnya suatu hunian tidak terlepas dari pemerintah dan pengembang selaku penyedia. Kehadiran Generasi Z sebagai salah satu kelompok umur yang dominan turut menghadirkan segmen baru dalam pasar hunian. Sehingga pihak penyedia perlu menggali informasi lebih dalam mengenai preferensi Generasi Z terkait hunian. Namun, pada kenyataannya penelitian dengan tema perumahan yang mengangkat Generasi Z sebagai obyek masih jarang dilakukan. Generasi Z terkesan diabaikan dengan kepopuleran Generasi Milenial [11]. Padahal, secara usia Generasi Z mulai memasuki tahap awal dalam fase karir merumah. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi preferensi hunian Generasi Z berdasarkan karakteristik demografi yang mempengaruhinya.

Tabel 1.
Nilai Adjusted Square dan Signifikansi Variabel Secara Simultan

Faktor Demografi	Status Kepemilikan		Tipologi Hunian		Sistem Pembayaran		Sistem Pemasaran	
	R Square	Sig.	R Square	Sig.	R Square	Sig.	R Square	Sig.
Usia	0,514	0,00	0,416	0,00	0,372	0,00	0,03	0,792
Jenis Kelamin								
Ukuran Keluarga								
Tahapan Siklus Hidup								
Tingkat Pendidikan								
Jenis Pekerjaan								
Penghasilan								

Tabel 2.
Koefisien Regresi dan Nilai Signifikansi dari Variabel Demografi Terhadap Preferensi Hunian

Variabel Dependen	Status Kepemilikan		Tipologi Hunian		Sistem Pembayaran		Sistem Pemasaran	
	β	Sig.	β	Sig.	β	Sig.	β	Sig.
Konstanta	1,151	0,001	-0,168	0,350	0,137	0,743	1,442	0,006
Usia	0,103	0,190	0,031	0,718	0,180	0,069	0,042	0,729
Jenis Kelamin	-0,109	0,205	-0,052	0,589	0,338	0,002	0,105	0,429
Ukuran Keluarga	0,028	0,702	0,521	0,000	-0,033	0,724	0,164	0,155
Tahapan Siklus Hidup	0,232	0,004	0,330	0,000	-0,121	0,233	0,005	0,968
Tingkat Pendidikan	-0,025	0,749	0,054	0,528	-0,107	0,272	-0,064	0,594
Jenis Pekerjaan	-0,084	0,257	-0,075	0,365	0,092	0,325	-0,022	0,844
Penghasilan	0,622	0,000	0,034	0,705	0,485	0,000	-0,040	0,747

Tabel 3.
Hasil Crosstabulasi antara Jenis Kelamin dengan Preferensi Sistem Pembayaran

		Saya lebih tertarik mendapatkan hunian dengan sistem pembayaran angsuran jangka panjang daripada cash langsung			
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Jenis Kelamin	Laki-laki	5,5%	4,5%	25,5%	5,5%
	Perempuan	5,5%	11,8%	29,1%	12,7%
Total		10,9%	16,4%	54,5%	18,2%
Total		100,0%			

Tabel 4.
Hasil Crosstabulasi antara Jenis Kelamin dengan Preferensi Tipologi Hunian

		Saya lebih menyukai tinggal pada hunian yang bertipe <i>landed housing</i> daripada <i>vertical housing</i>		
		Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Ukuran Keluarga	Individu	2,7%	4,5%	5,5%
	Keluarga Kecil	2,7%	28,2%	28,2%
	Keluarga Besar	2,7%	6,4%	19,1%
Total		8,2%	39,1%	52,7%
Total		100,0%		

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan rasionalistik. Sedangkan jenis penelitian ini termasuk kedalam penelitian kuantitatif.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian yang digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor demografi sebagai variabel independen dalam penelitian ini adalah usia, jenis kelamin, ukuran keluarga, tahapan siklus hidup, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan penghasilan. Sedangkan variabel preferensi hunian diukur melalui status kepemilikan hunian, tipologi hunian, sistem pembayaran hunian, dan sistem pemasaran hunian

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah survey primer dan survey sekunder. Survey primer dilakukan melalui penyebaran kuisioner tertutup kepada responden Generasi Z yang berusia 20-24 Tahun di Kota Surabaya. Dalam realisasinya didapatkan 110 orang responden yang mengisi kuisioner penelitian.

Sedangkan Survey sekunder dilakukan dengan pencarian literatur terkait tema penelitian melalui buku, jurnal, dokumen kebijakan, dan internet yang memuat tentang permasalahan penelitian

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis untuk mencapai tujuan penelitian ini terdiri dari tiga tahapan analisis sejalan dengan jumlah sasaran penelitian, yaitu Mengidentifikasi karakteristik demografi Generasi Z, Mengidentifikasi faktor demografi yang berpengaruh terhadap preferensi hunian Generasi Z, dan Merumuskan preferensi hunian Generasi Z berdasarkan faktor demografi yang berpengaruh.

1) Identifikasi Karakteristik Demografi Generasi Z

Analisis tahap pertama adalah identifikasi karakteristik demografi Generasi Z menggunakan statistik deskriptif. Data akan disajikan menggunakan tabel dan grafik persentase terkait karakteristik demografi responden pada penelitian ini. Lalu akan dilakukan intepretasi terhadap data yang telah didapatkan.

2) Identifikasi Faktor Demografi yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Hunian Generasi Z

Analisis tahap kedua adalah mencari tahu pengaruh antara variabel independent yaitu karakteristik demografi dan

Tabel 5.
Hasil Crosstabulasi Antara Tahapan Siklus Hidup dengan Preferensi Kepemilikan Hunian

		Saya lebih memilih mendapatkan hunian dengan status milik sendiri daripada milik orang lain		
		Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Tahapan Siklus Hidup	Single	1,8%	39,1%	47,3%
	Married With No Children	0%	2,7%	2,7%
	Married With Children	0,9%	0%	5,5%
Total		2,7%	41,8%	55,5%
Total		100,0%		

Tabel 6.
Hasil Crosstabulasi Antara Tahapan Siklus Hidup dengan Preferensi Tipologi Hunian

		Saya lebih menyukai tinggal pada hunian yang bersifat <i>landed housing</i> daripada <i>vertical housing</i>		
		Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Tahapan Siklus Hidup	Single	8,2%	35,5%	44,5%
	Married With No Children	0%	2,7%	2,7%
	Married With Children	0%	0,9%	5,5%
Total		8,2%	39,1%	52,7%
Total		100,0%		

Tabel 7.
Hasil Crosstabulasi Antara Penghasilan dengan Preferensi Kepemilikan Hunian

		Saya lebih memilih mendapatkan hunian dengan status milik sendiri daripada milik orang lain		
		Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Penghasilan	Dibawah UMK	0,9%	17,3%	31,8%
	Rentang UMK	0,0%	0,0%	7,3%
	Diatas UMK	1,8%	24,5%	34,5%
Total		2,7%	41,8%	55,5%
Total		100,0%		

Tabel 8.
Hasil Crosstabulasi Antara Penghasilan dengan Preferensi Sistem Pembayaran

		Saya lebih tertarik mendapatkan hunian dengan sistem pembayaran angsuran jangka panjang daripada cash langsung			
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Setuju	Sangat Setuju
Penghasilan	Dibawah UMK	2,7%	7,3%	18,2%	3,6%
	Rentang UMK	0,9%	0,0%	1,8%	4,5%
	Diatas UMK	7,3%	9,1%	34,5%	10,0%
Total		10,9%	16,4%	54,5%	18,2%
Total		100,0%			

variabel dependen yaitu preferensi jenis hunian dengan analisis regresi linear berganda menggunakan *software SPSS 25*. Data demografi yang didapatkan dari kuisioner adalah data dengan skala likert. Untuk memenuhi syarat regresi yang mengharuskan data berskala interval, data skala likert dikonversi menggunakan teknik *method of successive interval (MSI)*. Setelah itu barulah data di masukkan kedalam *software SPSS* untuk dilakukan analisis regresi linear berganda. Dalam analisis ini akan dilihat nilai koefisien determinasi *Adjusted R Square* dari setiap variabel untuk melihat seberapa besar variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Hasil analisis akan memperlihatkan nilai signifikansi (α) yang digunakan untuk menentukan variabel mana saja yang memiliki dependensi. Apabila nilai signifikansi kurang dari 0,05 (α) dapat disimpulkan bahwa variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Selain itu, nilai koefisien regresi (β) dari setiap variabel juga dilihat guna menentukan sifat hubungan antar variabel. Adapun analisis regresi linear berganda pada penelitian ini akan membentuk model sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

Keterangan :

Y = Variabel dependen yaitu preferensi hunian (status kepemilikan, tipologi, sistem pembayaran, dan sistem

pemasaran) yang diinginkan oleh Generasi Z di Kota Surabaya

X = Variabel independen yaitu karakteristik demografi (usia, jenis kelamin, ukuran keluarga, tahapan siklus hidup, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan penghasilan)

α = Konstanta

β = Koefisien seberapa besar nilai pada setiap variabel

3) Preferensi Hunian Generasi Z Berdasarkan Faktor Demografi yang Berpengaruh

Analisis tahap ketiga adalah merumuskan kecenderungan tipe hunian berdasarkan variabel demografi yang berpengaruh terhadap preferensi hunian Generasi Z menggunakan statistik deskriptif. Input dari analisis ini adalah hasil dari tahap 1 & tahap 2 serta data preferensi hunian dari hasil kuisioner. Hasil pada analisis tahap 1 dan 2 akan dilakukan tabulasi silang (crosstabulasi) untuk memamparkan pola preferensi hunian Generasi Z berdasarkan karakteristik demografi yang berpengaruh.

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Identifikasi Karakteristik Demografi Generasi Z

Analisis karakteristik demografi Generasi Z dilakukan dengan cara mendeskripsikan responden melalui masing-masing variabel demografi yang terdiri dari usia, jenis

kelamin, ukuran keluarga, tahapan siklus hidup, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan dan penghasilan.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa karakteristik demografi Generasi Z dilihat dari usia didominasi oleh usia 24 tahun sebesar 49% dari total responden. Jenis kelamin didominasi oleh perempuan sebesar 59% dari total responden. Untuk ukuran keluarga mayoritas responden tinggal bersama dengan keluarga inti dengan rincian suami, istri, dan anak sebesar 59%. Pada tahapan siklus hidup, responden dengan status lajang mendominasi sebesar 88% dari total keseluruhan. Tingkat pendidikan responden didominasi oleh yang memiliki pendidikan terakhir setara D3/D4/D1 sebesar 82,7% responden. Sedangkan untuk jenis pekerjaan mayoritas responden dalam penelitian ini bekerja sebagai karyawan swasta sebesar 76% dari total keseluruhan. Lalu untuk kategori penghasilan didominasi oleh responden dengan pendapatan diatas UMK Kota Surabaya atau >Rp 4.500.000 sebesar 61%.

B. Identifikasi Faktor Demografi yang Berpengaruh Terhadap Preferensi Hunian

Pada tahap ini akan dilakukan analisis regresi linear berganda untuk mengidentifikasi variabel demografi mana saja yang mempengaruhi preferensi hunian Generasi Z. Analisis regresi akan dilakukan 4 kali mengikuti jumlah variabel dependen pada penelitian ini. Langkah awal yang dilakukan pada tahap ini adalah melihat nilai *Adjusted R Square* untuk menunjukkan seberapa besar variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen. Langkah selanjutnya adalah melakukan *uji t* dan *uji f* dengan melihat nilai signifikansi dari setiap variabel independen untuk menentukan variabel mana saja yang berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Apabila nilai signifikansi kurang dari 0,05 (α), dapat disimpulkan bahwa variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Nilai koefisien regresi (β) juga dilihat untuk menunjukkan sifat hubungan antar variabel (Tabel 1).

1) Koefisien Determinasi

Berdasarkan hasil analisis diatas diperoleh nilai *Adjusted R Square* untuk status kepemilikan sebesar 0,514, hal tersebut menunjukkan bahwa variabel independen yang digunakan yaitu faktor demografi mampu menjelaskan sebanyak 51,4% variabel status kepemilikan, sedangkan 48,6% sisanya dijelaskan oleh faktor-faktor lain. Adapun untuk tipologi hunian diperoleh nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,415, hal ini dapat diartikan bahwa variabel independen yang digunakan dapat menjelaskan sebanyak 41,6 % variabel tipologi hunian, sedangkan 58,4% sisanya dijelaskan oleh faktor-faktor lain. Pada sistem pembayaran diperoleh nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,372, hal ini menunjukkan bahwa variabel faktor demografi secara keseluruhan dapat menjelaskan sebanyak 37,2% variabel status kepemilikan, sedangkan 62,8% sisanya dijelaskan oleh faktor-faktor lain (Tabel 1). Lalu untuk sistem pemasaran diperoleh nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,03, yang artinya faktor demografi hanya mampu menjelaskan sebesar 3% dari sistem pemasaran.

2) Uji T (Simultan)

Dari hasil analisis dapat dilihat bahwa terdapat tiga variabel preferensi hunian yaitu status kepemilikan, tipologi

hunian, dan sistem pembayaran dengan nilai signifikansi dibawah 0,05 (α). Hal ini menunjukkan bahwa seluruh variabel demografi secara bersama-sama (simultan) memberikan pengaruh secara signifikan terhadap preferensi status kepemilikan, tipologi hunian, dan sistem pembayaran. Sedangkan untuk variabel sistem pemasaran diperoleh nilai signifikansi diatas 0,05 (α) (Tabel 2). Hal ini menunjukkan bahwa variabel demografi secara bersama-sama (simultan) tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap preferensi sistem pemasaran.

3) Uji F (Parsial)

Uji f dilakukan dengan melihat nilai signifikansi dari setiap variabel demografi terhadap preferensi status kepemilikan, tipologi hunian, sistem pembayaran, dan sistem pemasaran secara parsial. Apabila didapatkan nilai signifikansi kurang dari 0,05 (α), maka dapat disimpulkan bahwa variabel independen faktor demografi berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Selain itu nilai koefisien regresi (β) juga dilihat untuk menentukan sifat hubungan antar variabel yang memiliki dependensi. Adapun nilai signifikansi dan koefisien regresi dari setiap variabel dapat dilihat pada Tabel 2.

a. Hubungan Faktor Demografi dengan Preferensi Status

Kepemilikan Hunian

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, terdapat 2 variabel yaitu tahapan siklus hidup dan penghasilan dengan nilai signifikansi < 0,05 (α). Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel tahapan siklus hidup dan penghasilan berpengaruh secara signifikan terhadap preferensi kepemilikan hunian. Kedua variabel yang berpengaruh memiliki koefisien yang bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa variabel tahapan siklus hidup, dan penghasilan memiliki sifat hubungan yang positif terhadap preferensi kepemilikan hunian. Hubungan positif yang terjadi antara lain adalah : (1) Tahapan Siklus Hidup: Jika variabel tahapan siklus hidup meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap, maka akan meningkat pula peluang terpilihnya hunian milik sendiri sebagai preferensi. (2) Penghasilan: Jika variabel penghasilan meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap, maka akan meningkat pula peluang terpilihnya hunian milik sendiri sebagai preferensi.

b. Hubungan Faktor Demografi dengan Preferensi Tipologi Hunian

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, terdapat 2 variabel yaitu ukuran keluarga dan tahapan siklus hidup dengan nilai signifikansi < 0,05 (α). Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel ukuran keluarga dan tahapan siklus hidup berpengaruh secara signifikan terhadap preferensi tipologi hunian. Kedua variabel yang berpengaruh memiliki koefisien yang bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa variabel ukuran keluarga dan tahapan siklus hidup memiliki hubungan yang positif terhadap preferensi tipologi hunian. Hubungan positif yang terjadi antara lain adalah: (1) Ukuran Keluarga: Jika variabel ukuran keluarga meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap, maka akan meningkat pula peluang terpilihnya hunian tipe landed housing sebagai preferensi. (2) Tahapan Siklus Hidup: Jika variabel tahapan siklus hidup meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap,

maka akan meningkat pula peluang terpilihnya hunian tipe landed housing sebagai preferensi.

c. Hubungan Faktor Demografi dengan Preferensi Sistem Pembayaran Hunian

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, terdapat 2 variabel yaitu jenis kelamin dan penghasilan dengan nilai signifikansi $< 0,05$ (α). Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel jenis kelamin dan penghasilan berpengaruh secara signifikan terhadap preferensi sistem pembayaran hunian. Kedua variabel yang berpengaruh memiliki koefisien yang bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa variabel jenis kelamin dan penghasilan memiliki hubungan yang positif terhadap preferensi sistem pembayaran hunian. Hubungan positif yang terjadi antara lain adalah: (1) Jenis Kelamin: Jika variabel jenis kelamin meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap, maka akan meningkat pula peluang terpilihnya sistem pembayaran angsuran sebagai preferensi. (2) Penghasilan: Jika variabel penghasilan meningkat dengan asumsi variabel lainnya tetap, maka akan meningkat pula peluang terpilihnya sistem pembayaran angsuran sebagai preferensi.

d. Hubungan Faktor Demografi dengan Preferensi Sistem Pemasaran Hunian

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, tidak terdapat variabel dengan nilai signifikansi $< 0,05$ (α). Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak ada variabel demografi yang berpengaruh secara signifikan terhadap preferensi sistem pemasaran hunian.

C. Preferensi Hunian Generasi Z Berdasarkan Faktor Demografi yang Berpengaruh

Pada tahap ini akan dilakukan analisis deskriptif statistik menggunakan tabulasi silang (crosstabulasi) antara karakteristik demografi responden yang berpengaruh dengan preferensi hunian yang dipengaruhi berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda pada tahap sebelumnya. Tujuan dari proses ini adalah untuk melihat pola preferensi hunian generasi z berdasarkan setiap parameter atau kategori faktor demografi. Rincian hasil crosstabulasi antara karakteristik demografi dengan preferensi hunian responden Generasi Z.

1) Jenis Kelamin

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik jenis kelamin dengan preferensi sistem pembayaran dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z dengan jenis kelamin laki-laki dan perempuan memiliki kecenderungan preferensi untuk memilih hunian dengan sistem pembayaran angsuran jangka panjang daripada cash langsung (Tabel 3). Hal ini menunjukkan bahwa preferensi sistem pembayaran hunian berdasarkan jenis kelamin bersifat homogen yakni mayoritas kategori responden memiliki preferensi yang sama.

2) Ukuran Keluarga

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik ukuran keluarga dengan preferensi tipologi hunian dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z dengan ukuran keluarga individu, keluarga kecil, dan keluarga besar memiliki kecenderungan preferensi untuk tinggal pada hunian yang bertipe *landed housing* daripada *vertical housing* (Tabel 4). Hal ini menunjukkan bahwa preferensi tipologi hunian berdasarkan ukuran keluarga bersifat homogen yakni

mayoritas kategori responden memiliki preferensi yang sama.

3) Tahapan Siklus Hidup

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik tahapan siklus hidup dengan preferensi kepemilikan hunian, dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z pada fase lajang, sudah menikah, dan yang sudah menjadi orang tua memiliki kecenderungan untuk memilih mendapatkan hunian dengan status milik sendiri daripada milik orang lain (Tabel 5). Hal ini menunjukkan bahwa preferensi kepemilikan hunian berdasarkan tahapan siklus hidup bersifat homogen yakni mayoritas kategori responden memiliki preferensi yang sama.

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik tahapan siklus hidup dengan preferensi tipologi hunian, dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z pada fase lajang, sudah menikah, dan yang sudah menjadi orang tua memiliki kecenderungan lebih menyukai tinggal pada hunian yang bertipe *landed housing* daripada *vertical housing* (Tabel 6). Hal ini menunjukkan bahwa preferensi tipologi hunian berdasarkan tahapan siklus hidup bersifat homogen yakni mayoritas kategori responden memiliki preferensi yang sama.

4) Penghasilan

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik penghasilan dengan preferensi kepemilikan hunian, dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z dengan penghasilan dibawah hingga diatas UMK memiliki kecenderungan untuk memilih mendapatkan hunian dengan status milik sendiri daripada milik orang lain (Tabel 7). Hal ini menunjukkan bahwa preferensi kepemilikan hunian berdasarkan penghasilan bersifat homogen yakni mayoritas kategori responden memiliki preferensi yang sama.

Berdasarkan hasil crosstabulasi antara karakteristik penghasilan dengan preferensi sistem pembayaran, dapat disimpulkan bahwa responden Generasi Z dengan penghasilan dibawah hingga diatas UMK memiliki kecenderungan lebih tertarik mendapatkan hunian dengan sistem pembayaran angsuran jangka panjang daripada cash langsung (Tabel 8).

Hal ini menunjukkan bahwa preferensi sistem pembayaran hunian berdasarkan penghasilan bersifat homogen yakni

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil survei dan analisis yang dilakukan terhadap 110 orang responden dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan segmentasi demografi, Generasi Z memiliki preferensi hunian yang homogen. Adapun kriteria-kriteria karakteristik hunian yang diinginkan Generasi Z dalam penelitian ini, diantaranya memiliki kriteria bersatus milik sendiri, bertipe *landed housing*, dan menggunakan sistem pembayaran angsuran jangka panjang. Kriteria tersebut dipengaruhi oleh karakteristik jenis kelamin, ukuran keluarga, tahapan siklus hidup, dan penghasilan responden. Hasil penelitian ini juga mempertegas penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa saat ini faktor demografi memang memberikan pengaruh terhadap preferensi jenis hunian seseorang. Preferensi hunian yang dimaksud tidak hanya terikat pada preferensi Generasi Z saja. Hal ini dikarenakan preferensi jenis hunian Generasi Z tidak jauh berbeda dengan preferensi hunian pada kelompok generasi yang lain

DAFTAR PUSTAKA

- [1] E. Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, 1st ed. Jakarta: Alumni, 1998.
- [2] J. Silas, "Perumahan: Hunian dan Fungsi Lebihnya dari Aspek Sumberdaya dan Eksistensinya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 1993.
- [3] J. Thøgersen, "Housing-related lifestyle and energy saving: A multi-level approach," *Energy Policy*, vol. 102, pp. 73–87, 2017, doi: 10.1016/j.enpol.2016.12.015.
- [4] Kementerian Keuangan, *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, 1st ed. Jakarta: Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2015.
- [5] Kementerian PUPR, *Modul Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)*, 1st ed. Bandung: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2018.
- [6] P. Kotler and G. Armstrong, *Prinsip-Prinsip Pemasaran*, 12th ed. Jakarta: Erlangga, 2008.
- [7] T. Yuhui, "A Study of Housing Aspiration and Social Interactions of China's Generation Y," Department of Real Estate School of Design and Environment National University of Singapore, 2012.
- [8] Y. Rosa, "Housing careers di Indonesia, Studi kasus Kota Bandung," *J. Permukiman*, vol. 9, no. 3, pp. 158–168, 2014.
- [9] V. M. Ramadhani, "Preferensi Berdasarkan Gaya Hidup Generasi Z sebagai Future Market Properti Hunian," Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2018.
- [10] BPS Kota Surabaya, *Kota Surabaya dalam Angka Tahun 2021*, 1st ed. Surabaya: Badan Pusat Statistika Kota Surabaya, 2021.
- [11] A. Rapoport, *Culture, Architecture, and Design*, 1st ed. United States of America: Locke Science Publishing Company, Inc, 2005.