

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sustainable Development Goals menyatakan populasi dunia saat ini tinggal di kawasan perkotaan. World Bank (2020) memprediksi pada tahun 2050 sebanyak 6,7 miliar orang atau dua pertiga dari total penduduk dunia akan tinggal di perkotaan. Sedangkan penduduk di Indonesia diperkirakan pada tahun 2040 sebanyak 220 juta jiwa akan tinggal di perkotaan (BPS, 2020). Proses urbanisasi di negara berkembang seperti di Indonesia terus meningkat, menyebabkan tingginya populasi penduduk perkotaan terus meningkat. Hal tersebut menyebabkan permintaan terhadap tempat tinggal terus meningkat, tetapi ketersediaan lahan yang terbatas sehingga tidak dapat memenuhi permintaan rumah di perkotaan. Rumah merupakan kebutuhan primer manusia untuk berlindung, bertempat tinggal, dan menjalankan aktivitas. Menurut Peraturan Menteri PUPR No. 10 Tahun 2019, Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Keterbatasan lahan untuk rumah memberikan dampak kenaikan harga properti perumahan di kawasan perkotaan (Lennartz, et al., 2019). Berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Bank Indonesia, dalam kurun waktu terakhir kenaikan harga rumah mencapai 39,7%, sedangkan kenaikan Upah Minimum Regional (UMR) di seluruh Indonesia belum sebanding dengan adanya perkembangan tingkat inflasi. Menteri Keuangan Republik Indonesia (2022) mengatakan generasi milenial akan sulit memiliki rumah karena kenaikan harga rumah tidak sebanding dengan pendapatan. Tidak hanya di Indonesia, kasus ini didiskusikan di Eropa dan Amerika Serikat bahwasanya tingginya biaya untuk membeli rumah terutama di kota-kota besar menyebabkan generasi muda tidak mampu membeli rumah (Clarks, 2018). Dilansir dari hasil The 2nd Nation Urban Forum (NUF) Tahun 2023, pada aspek perumahan sebanyak 12,7 juta rumah tangga di Indonesia tidak memiliki rumah. Menurut Data Kementerian PUPR (2022), juga menyebutkan sebanyak 6,98 juta rumah tangga tidak mampu menyewa atau membeli rumah.

Saat ini, Indonesia dihadapi oleh kondisi bonus demografi hingga pada tahun 2030 mendatang, kondisi tersebut menguntungkan bagi Indonesia untuk perkembangan ekonomi dan pembangunan karena tingginya jumlah penduduk dengan usia produktif tinggi. Kondisi tersebut mengakibatkan *demand* akan kepemilikan rumah dan mendorong *supply* perumahan di kawasan perkotaan. Kawasan perkotaan dinilai memiliki daya tarik yang lebih tinggi untuk ditinggali oleh rumah tangga muda khususnya yang memiliki pendidikan tinggi, karena menawarkan upah kerja yang tinggi serta ketersediaan lapangan pekerjaan dan fasilitas perkotaan yang memadai (D. Kim, et al., 2020). Faktanya, generasi milenial lebih memilih area metropolitan daripada di kota kecil atau pedesaan (Wachter and Acolin, 2016). Namun, wilayah metropolitan yang diinginkan oleh rumah tangga muda juga memiliki harga yang tinggi, hal ini mempengaruhi kemampuan generasi milenial di wilayah perkotaan sulit mengakses untuk memiliki rumah dalam jangka waktu 10-20 tahun mendatang.

Bank Dunia (2012) melaporkan keterlambatan yang signifikan dalam kepemilikan rumah warga antara usia 30 sampai 45 tahun di Indonesia. Fakta ini diperkuat oleh Caesario (2016) yang menyebutkan bahwa ketidakmampuan generasi muda untuk membeli rumah akan menjadi tantangan serius di masa depan. Rendahnya kepemilikan rumah bagi generasi muda dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya faktor pekerjaan, saat ini banyaknya generasi milenial memiliki pekerjaan atau usaha sendiri yang tergolong pekerja informal. Generasi milenial yang bekerja informal tidak memiliki slip gaji atau catatan gaji dengan baik yang menyebabkan kesulitan untuk pengajuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Ketimpangan taraf hidup masyarakat terutama dari segi ekonomi dan penghasilan menjadi salah satu faktor adanya perbedaan akses antar wilayah di Indonesia terhadap tempat tinggal atau rumah, didukung dengan faktor lain yaitu luas wilayah dan persebaran penduduk yang tidak merata. Tidak terjangkaunya harga rumah karena kesenjangan antara peningkatan pendapatan dan harga *property residensial* disertai dengan tingginya tingkat pengangguran menjadikan defisit kebutuhan rumah atau backlog kepemilikan rumah tetap tinggi hingga saat ini (Sari & Wiguna, 2022). Berdasarkan Data Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2022 masih terdapat 17% dari rumah tangga di Indonesia yang

menempati rumah bukan milik sendiri, dapat diartikan bahwa setiap satu unit rumah rata-rata dapat ditempati oleh 2-3 rumah tangga dan sebagian rumah tangga menempati rumah dengan membayar sewa.

Terbatasnya ketersediaan lahan, sementara kebutuhan akan rumah yang semakin meningkat membuat harga rumah melonjak. Sebaliknya, peningkatan pendapatan tidak sebanding dengan harga rumah. Kondisi ini menjadikan situasi yang tidak seimbang bagi industri real estate, karena harga disesuaikan dan dikendalikan oleh pengembang real estate (Rahadi et al, 2015). Jika dibiarkan kondisi ini menyebabkan konsumen tidak mampu membeli dengan harga tinggi, dan permasalahan ini akan terus meluas hingga memungkinkan terjadinya krisis ekonomi dan *real estate bubble* diskala lokal maupun global. Pemerintah harus berupaya dalam mengendalikan harga rumah yang terjangkau dengan berbagai upaya baik melalui kebijakan, rumah subsidi, maupun program stimulus untuk memenuhi kebutuhan rumah di perkotaan.

Keterjangkauan menjadi kunci dalam penyediaan perumahan baik di negara maju dan negara berkembang, dalam menilai kemampuan masyarakat memiliki rumah harus mempertimbangkan aspek finansial seperti tabungan dan kesempatan mendapatkan hipotek (Alena Dorakh, 2011). Menurut hasil Sensus 2021, penduduk yang sudah berumah tangga di Kota Semarang menempati rumah berstatus milik sendiri (69,34%), sedangkan 17,56% menempati rumah berstatus bebas sewa, sisanya sebesar 12,89% rumah tangga menempati rumah berstatus sewa/kontrak dan 0,21% menempati rumah berstatus rumah dinas/lainnya. Berdasarkan latar belakang penelitian ini, sulitnya generasi milenial membeli rumah dipengaruhi oleh beberapa aspek baik dari ekonomi dan sosial, untuk itu perlu diketahui kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan kebijakan dan strategi bagi pemangku kebijakan di Indonesia dalam mengatasi permasalahan kepemilikan rumah.

1.2 Rumusan Masalah

Kota Semarang merupakan kawasan perkotaan sebagai pusat kegiatan ekonomi di Jawa Tengah, memiliki kondisi lokasi yang strategis serta dilengkapi oleh ketersediaan fasilitas perkotaan dan transportasi Kota Semarang menjadi

simpul aktivitas pembangunan di Jawa Tengah. Hal itu berdampak pada perkembangan pembangunan di perkotaan yang kian pesat yang mengundang masyarakat wilayah sekitar Kota Semarang untuk bermigrasi karena kawasan perkotaan lebih diminati untuk ditinggali. Keterbatasan lahan akibat fenomena urbanisasi di Kota Semarang berimbas pada tingginya harga rumah. Berdasarkan kondisi yang dijelaskan dan latar belakang permasalahan penelitian, bahwasannya permasalahan sulitnya generasi milenial untuk memiliki rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor, tidak hanya dipengaruhi oleh harga rumah dan upah kerja yang tidak mencukupi, tetapi juga dipengaruhi oleh kemampuan membeli berdasarkan aksesibilitas kredit, kondisi ekonomi, dan hambatan membeli rumah. Merujuk pada latar belakang penelitian, dapat dirumuskan bahwa *problem statement* dalam penelitian ini adalah ***generasi milenial sulit dalam mengakses kepemilikan rumah.***

1.3 Research Question

Saat ini pemerintah telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan rumah dengan seluruh pemangku kepentingan untuk membuat kebijakan yang dapat membangun ekosistem pembiayaan perumahan di Indonesia. Lalu apakah upaya yang dilakukan pemerintah sudah sesuai dengan permasalahan yang mendasari generasi milenial sulit memiliki rumah? Dari rumusan masalah yang ada dan perkembangan isu kepemilikan rumah di perkotaan, dapat diperoleh gambaran fenomena masalah yang dapat diangkat dalam penelitian ini adalah ***“Bagaimana kemampuan membeli rumah yang diminati bagi generasi milenial di Kota Semarang?”***

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan, penelitian ini bertujuan untuk Merumuskan Kemampuan Membeli Rumah yang Diminati oleh Generasi Milenial di Kota Semarang.

1.4.2 Sasaran

Sasaran untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik generasi milenial dalam kepemilikan rumah;
2. Menganalisis preferensi rumah yang diminati generasi milenial;
3. Menganalisis kemampuan membeli rumah yang diminati bagi generasi milenial.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Untuk mewujudkan penelitian yang lebih fokus dan terarah, ruang lingkup penelitian ini dibatasi agar dapat membahas lebih detail yang berkaitan dengan tema penelitian. Ruang lingkup materi penelitian dijelaskan dengan mendeskripsikan apa saja yang menjadi pembahasan dalam penelitian adalah:

1. **Identifikasi karakteristik generasi milenial dalam membeli rumah,** dalam mengidentifikasi karakteristik generasi milenial adalah dengan melihat kelompok umur, pendidikan tertinggi, status pernikahan dan kepemilikan anak, profil pekerjaan dan pendapatan, serta minat dalam membeli rumah.
2. **Analisis Preferensi rumah,** materi ini identifikasi bertujuan untuk mengetahui kecenderungan generasi milenial dalam memilih rumah sebagai tempat tinggal, untuk mengetahui preferensi rumah yang diminati dengan melihat berdasarkan tipe dan atribut fisik bangunan, karakteristik kawasan rumah, lokasi dan aksesibilitas, serta kelengkapan sarana dan prasarana rumah. Hasil dari identifikasi ini akan diketahui produk perumahan yang sesuai dengan kebutuhan generasi milenial di perkotaan. Sesuai dengan pendapat (Mulliner & Algrnas, 2018) setiap konsumen memiliki preferensi dalam memilih rumah, adapun aspek yang diperhatikan dalam penelitian ini adalah tipe dan atribut fisik bangunan rumah, karakteristik kawasan rumah, lokasi dan aksesibilitas, serta kelengkapan sarana dan prasarana.

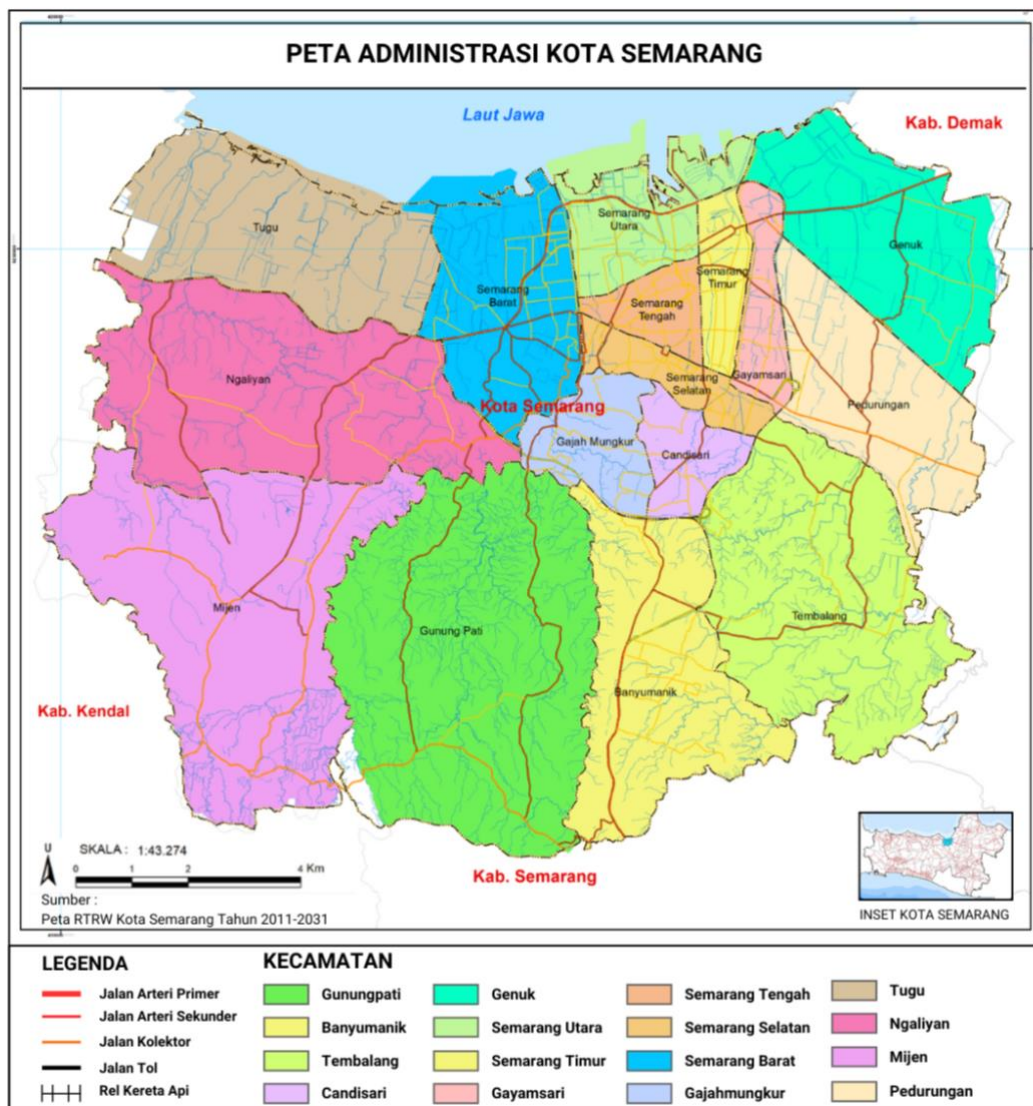
3. Analisis kemampuan membeli rumah, kemampuan merupakan kapasitas atau kesanggupan individu dalam memenuhi kebutuhannya. Seperti halnya dalam mencukupi kebutuhan sandang, pangan, dan papan dengan kondisi sosial dan ekonomi yang berbeda sehingga masyarakat memiliki kapasitas yang berbeda dalam membeli rumah. Sama halnya dalam membeli rumah, kemampuan membeli rumah menurut (Stone, 2006; Sadi et al, 2010, dan Alena Dorakh, 2011) adalah masyarakat dapat mampu mengangsur atau membeli rumah dengan harga yang wajar, dan memiliki sisa pendapatan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar lainnya (makanan, pakaian, transportasi, perawatan kesehatan, dan pendidikan). Analisis ini diukur berdasarkan parameter akses pembiayaan (skema pembayaran, uang muka, beban angsuran, dan tenor atau jangka waktu angsuran), kondisi ekonomi, dan hambatan dalam membeli rumah.

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kota Semarang yaitu Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah, dengan luas wilayah 373,78 km². Secara administratif Kota Semarang memiliki 16 Kecamatan, dan 177 Kelurahan dengan kecamatan terluas adalah Kecamatan Gunungpati (58,27 km²), sedangkan kecamatan dengan luas wilayah terkecil adalah Kecamatan Semarang Tengah (5,17 km²). Kota Semarang terletak antara garis 6°50' - 7°10' Lintang Selatan dan garis 109°35' - 110°50' Bujur Timur, kondisi topografi Kota Semarang adalah kawasan pesisir, dataran rendah, dan perbukitan, ketinggian Kota Semarang terletak antara 0,75-348 diatas garis pantai.

Batas Administrasi Kota Semarang dibatasi oleh:

Batas Sebelah	:	Kabupaten Kendal
Batas Sebelah	:	Kabupaten Demak
Batas Sebelah	:	Kabupaten Semarang
Batas Sebelah	:	Laut Jawa



Gambar I.1 Peta Administrasi Kota Semarang

Sumber: RTRW Kota Semarang Tahun 2010-2030

Lokasi penelitian ini mencakup 16 kecamatan di Kota Semarang, dengan kondisi morfologi terbagi menjadi kawasan pesisir, dataran rendah, dan dataran tinggi atau perbukitan. Kondisi ini menyebabkan perbedaan aktivitas di masing-masing kecamatan. Kawasan pesisir Kota Semarang seperti Kecamatan Tugu, Semarang Barat, Semarang Utara, dan Genuk wilayah tersebut didominasi oleh aktivitas industri, perikanan, serta perdagangan dan jasa yang dilengkapi oleh sistem transportasi yang memadahi seperti bandara, pelabuhan, dan stasiun yang dekat dengan kawasan pesisir. Sedangkan, wilayah dengan dataran rendah seperti Kecamatan Mijen, Semarang Tengah, Gajahmungkur, Ngaliyan, Pedurungan, dan

Gayamsari didominasi dengan aktivitas perkantoran, dan perdagangan jasa, wilayah ini memiliki kepadatan yang tinggi dan keterbatasan lahan untuk perumahan. Pada wilayah perbukitan di Kota Semarang yaitu Kecamatan Gunung Pati, Banyumanik, dan Tembalang didominasi oleh kegiatan pendidikan dan perdagangan jasa dimana perguruan tinggi negeri dan swasta berada di wilayah ini.

Justifikasi pemilihan wilayah studi di Kota Semarang berdasarkan beberapa pertimbangan sebagai berikut:

1. Kota Semarang sebagai ibu kota provinsi Jawa Tengah, menjadi pusat perkembangan perkotaan, terjadinya urbanisasi di Kota Semarang berdampak pada fisik kota yaitu keterbatasan lahan untuk perumahan.
2. Kota Semarang merupakan kawasan perkotaan yang memiliki fasilitas perkotaan yang lengkap dan sebagai pusat kegiatan ekonomi di Jawa Tengah, hal ini berimbas pada tingginya harga rumah karena kawasan perkotaan lebih diminati khususnya bagi generasi milenial.
3. Kota Semarang memiliki *index liveable city* 73,3 berada pada peringkat ke-5 di Indonesia, karena memiliki fasilitas perkotaan yang lengkap.

1.6 Manfaat Penelitian

Dilihat berdasarkan manfaat, penelitian ini dapat memberikan rujukan tentang perkembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota di bidang perumahan. Penelitian yang akan dilakukan bertujuan untuk mengetahui kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Hasil penelitian tidak hanya dapat memberikan manfaat pengetahuan dan wawasan bagaimana karakteristik generasi milenial dalam minat membeli rumah, preferensi rumah yang diinginkan, dan kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Berikut merupakan manfaat penelitian yang dapat menjadi kontribusi positif bagi peneliti, akademisi, dan pihak pemerintah sebagai berikut:

- a. Peneliti, penelitian ini diharapkan menjadi perkembangan pengetahuan dan wawasan tentang perumahan khususnya pada perumahan terjangkau, preferensi rumah, dan kemampuan membeli rumah sehingga peneliti dapat lebih paham detail mengenai ilmu perencanaan wilayah dan kota di bidang perumahan.

- b. Akademisi, hasil dari penelitian ini dapat memberikan pemahaman tentang kemampuan membeli rumah baik berdasarkan perilaku atau karakteristik generasi milenial sebagai konsumen pasar, dan preferensi rumah. Hal ini dapat dikembangkan kembali dalam penelitian selanjutnya dan menjadi informasi baru tentang perumahan.
- c. Pemerintah, penelitian ini memberikan gambaran terkait perubahan cara pandang generasi milenial dalam membeli rumah berdasarkan rumah yang diminati, pemerintah dapat menyediakan rumah sesuai dengan preferensi yang diinginkan. Serta mengetahui kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial yang sedang mempersiapkan untuk membeli rumah, pemerintah dapat menyediakan perumahan terjangkau.

1.7 Keaslian Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui faktor kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Pemilihan tema atau topik penelitian ini didasari oleh kondisi permasalahan terkini dan studi literatur penelitian terdahulu yang serupa dengan penelitian ini. Studi penelitian terdahulu digunakan untuk merumuskan suatu permasalahan yang menarik untuk diteliti, permasalahan dengan penelitian lainnya adalah isu yang diangkat berkaitan dengan kepemilikan rumah. Perbedaan signifikan terdapat pada lokasi penelitian, variabel dan indikator yang disesuaikan dengan sasaran penelitian, dimana fokus penelitian ini adalah karakteristik generasi milenial dalam membeli rumah, preferensi rumah yang diminati generasi milenial, faktor kemampuan dan kendala generasi milenial dalam kepemilikan rumah.

Penelitian yang membahas kepemilikan rumah bagi generasi milenial sudah dilakukan di kota-kota besar di Indonesia, seperti Daerah Khusus Ibu Kota (DKI) Jakarta, Kota Surabaya, Kota Malang, dan Yogyakarta, dengan fokus penelitian yang berbeda-beda. Penelitian yang membahas terkait kepemilikan rumah berdasarkan faktor kemampuan dan faktor kendala dalam membeli dan rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang belum pernah dilakukan sebelumnya. Perbedaan yang signifikan dengan penelitian lain berada pada indikator, dan parameter yang digunakan untuk mengukur variabel penelitian.

Untuk menghindari adanya plagiasi terhadap penelitian yang memiliki tema sejenis, berikut dijabarkan judul penelitian dengan tema kepemilikan rumah yang menjadi studi pendahulu dapat dilihat dalam **Tabel 1.1**.

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian

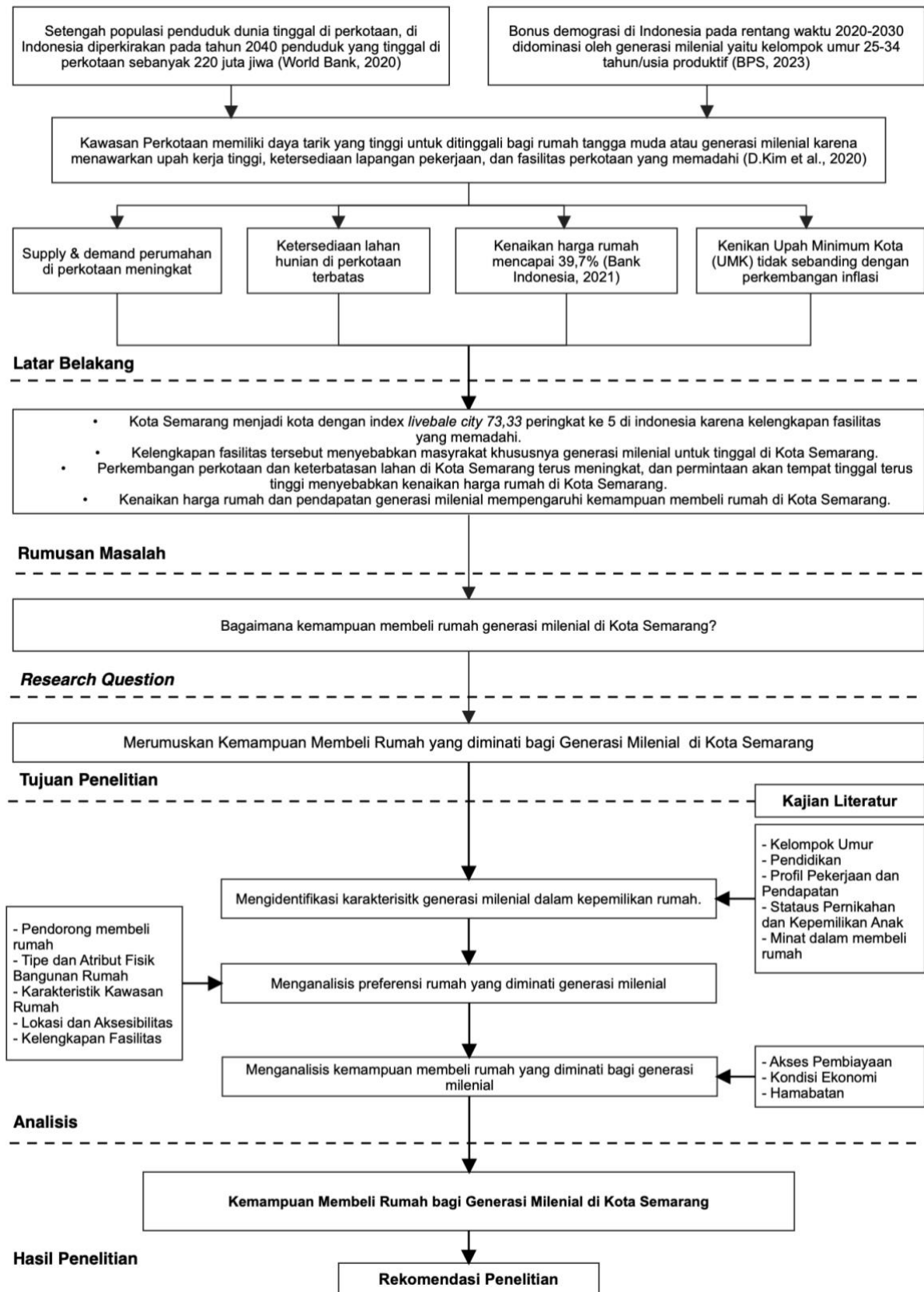
No.	Penulis, Tahun, Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
1.	Abidoye, R.B., Puspitasari, G., Sunindijo, R. dan Adabre, M. 2020. <i>Young Adults and Homeownership in Jakarta, Indonesia</i> . <i>International Journal of Housing Market and Analysis</i> https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0030	mengidentifikasi kepemilikan rumah oleh kaum muda di Jakarta, dengan fokus pada pendapat dan pengalaman kaum muda mengenai peluang memiliki rumah.	Analisis Deskriptif, Cronach's alpha test, Pearson correlation test, dan mean score	Kepemilikan rumah didorong oleh faktor-faktor yang lebih fungsional dan realistis (dalam hal tempat tinggal, perkawinan, dan menjadi orang tua) daripada yang terkait dengan kebanggaan atau representasi status sosial (sebagai pencapaian pribadi atau karier). Ketidakterjangkauan dan pendapatan yang tidak mencukupi digolongkan sebagai hambatan penting untuk kepemilikan rumah.
2.	William A.V. Clark, Youqin Huang, Diachun Yi. 2019. <i>Can Millennials access homeownership in urban China?</i> <i>Journal of Housing and the Built Environment</i> https://doi.org/10.1007/s10901-019-09672-0	Mengetahui bagaimana generasi muda (generasi Milenial Tiongkok) memasuki pasar perumahan perkotaan dengan fokus pada dimensi sosiodemografi.	Analisis Deskriptif, China Household Finance Survey (CHFS)	28% dari semua rumah tangga dewasa muda dari kelompok tahun 1990-an tinggal di apartemen yang dimiliki orang tua dan tinggal bersama mereka atau tinggal di tempat lain. 23% untuk kelompok tahun 1980-an, dan 14% untuk kelompok tahun 1970-an. Proses ini mencerminkan struktur keluarga karena banyak keluarga Tionghoa dan orang tua dalam keluarga ini memiliki

No.	Penulis, Tahun, Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
				satu anak yang pada gilirannya membuat transfer kekayaan jauh lebih mungkin.
3.	Ahmad Rifqi Jauhari, Asnawi Manaf, 2014 Tingkat Keterjangkauan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berpenghasilan Rendah terhadap Perumahan Formal di Kota Semarang Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol. 10 (2) 153-165 2014	Menilai tingkat keterjangkauan PNS berpenghasilan rendah terhadap perumahan formal di Kota Semarang.	Analisis Deskriptif Kuantitatif	Tingkat keterjangkauan PNS berpenghasilan rendah terhadap perumahan formal di Kota Semarang relatif terjangkau yaitu 20-32 %. disisi lain, tingkat keterjangkauan terhadap perumahan swadaya/kampung lebih kecil yaitu 12-27 % dari total pendapatan keluarga.
4.	Dessy Delvina Wijaya, Njo Anastasia. 2021. Pertimbangan Generasi Milenial pada Kepemilikan Rumah dan Kendala Finansial. <i>Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian</i>	Faktor yang menjadi pertimbangan generasi milenial terkait kepemilikan rumah pilihan tersebut, berfokus pada kendala finansial yang dihadapi generasi milenial.	Analisis Faktor	Fakto-faktor yang dipertimbangkan generasi milenial adalah faktor keluarga dan eksternal, keuangan dan lingkungan, kondisi fisik rumah tinggal, internal dan selera. Sedangkan kendala finansial utama pada generasi milenial, tidak tersedianya dukungan finansial dari orang terdekat sehingga ragu melakukan pembelian rumah.
5.	Yustika, Firda Pusa, Ridlo, Agung M, Widyasamratri, Hasti. 2022 Preferensi Generasi Milenial dalam Membeli Hunian Studi Kasus: DKI Jakarta, dan Yogyakarta <i>Jurnal Kajian Ruang</i>	Mengetahui faktor apa saja yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian. Fokus penelitian melihat preferensi rumah yang diminati.	Telaah literatur Studi Kasus	Generasi milenial DKI Jakarta bentuk hunian perumahan maupun apartemen secara garis besar belum sesuai dengan preferensi generasi milenial. Sedangkan untuk studi kasus yang berada di Yogyakarta dalam memilih hunian Generasi Y melihat dari ketersediaan lahan parkir, kualitas bahan

No.	Penulis, Tahun, Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
				bangunan, ruang privat, interior dan eksterior.
6	Ayu Novita Sari	Kemampuan Membeli Rumah bagi Generasi Milenial di Kota Semarang	Statistik Deskriptif	Generasi milenial di Kota Semarang mampu membeli rumah berdasarkan 30% dari total pendapatan untuk membayar/mengangsur rumah yang ideal dengan tipe rumah 50-80 m ² seharga Rp 150.000.000 – Rp 300.000.000, dengan skema pembayaran uang muka 10% dari harga rumah, dalam jangka waktu angsuran 20 tahun.

Sumber: Hasil Analisis, 2024

1.8 Kerangka Pikir



Gambar I.2 Kerangka Pikir

1.9 Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini menjelaskan bagaimana proses penelitian dilakukan, dari model penelitian, kebutuhan data dari responden, teknik pengumpulan data yang dilakukan, teknik pengolahan data dan metode analisis yang digunakan. Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang, dengan ruang lingkup materi karakteristik generasi milenial dalam membeli rumah, preferensi rumah yang diminati, dan kemampuan membeli rumah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, menurut Sugiyono (2018) metode kuantitatif berfokus pada data konkret, data penelitian berupa angka-angka yang diukur menggunakan statistik sebagai alat uji perhitungan untuk mendapatkan kesimpulan dari permasalahan dalam penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk menguji teori-teori secara objektif dengan memeriksa hubungan antar variabel, yang selanjutnya diukur dan dianalisis menggunakan metode analisis statistik deskriptif.

Penelitian bersifat deduktif dimana diangkat dari permasalahan global yang kemudian mengambil permasalahan di wilayah studi dan melihat justifikasi di lapangan. Terdapat beberapa tahapan dari penelitian ini yaitu, tahap kolektif data dilakukan dengan cara kuesioner dan wawancara di wilayah studi. Data yang didapatkan dari data primer di lapangan selanjutnya dilakukan proses rekapitulasi dan diolah menggunakan teknik penyajian berupa analisis deskriptif kuantitatif yang menyajikan gambar dan tabel serta dilengkapi oleh interpretasi data. Untuk mengukur karakteristik generasi milenial, tingkat preferensi rumah, dan kemampuan membeli rumah diukur dengan metode skala likert lima tingkat, data yang dikumpulkan menggunakan teknik pengumpulan data kuesioner dan wawancara. Setelah kebutuhan terkumpul, proses analisis data menggunakan teknik analisis statistik deskriptif memanfaatkan aplikasi statistik yaitu *software Statistical Program for Social Science (SPSS)*.

1.9.1 Objek Penelitian

Suatu penelitian memerlukan definisi operasional untuk menghindari perbedaan tafsir dan pemahaman yang berhubungan dengan tema penelitian yang

berjudul Kemampuan Membeli Rumah bagi Generasi Milenial di Kota Semarang. Penelitian ini memuat definisi operasional dengan kata penting sebagai berikut:

1. Generasi Milenial, merupakan sekelompok orang yang lahir pada tahun 1981-1996 saat ini berumur 27-43 tahun, generasi milenial dalam penelitian ini adalah generasi milenial yang sudah menikah dan minat dalam membeli rumah.
2. Preferensi Rumah, merupakan pilihan selera konsumen terhadap barang atau jasa yang dipengaruhi oleh beberapa faktor baik dari fisik dan sosial. Dalam preferensi rumah dipengaruhi oleh tipe dan atribut fisik bangunan, karakteristik kawasan rumah, lokasi dan aksesibilitas, dan kelengkapan sarana dan prasarana (Ekananda & Rachma, 2018).
3. Kemampuan Membeli Rumah, kemampuan adalah kesanggupan atau kecakapan individu atau kelompok yang merujuk pada kapasitas dalam mencapai sasaran yang dikehendaki. Dalam penelitian ini, faktor kemampuan berarti kemampuan tiap individu dalam mengakses kepemilikan rumah di perkotaan dilihat dari berbagai faktor yang diukur menggunakan variabel dari kajian literatur. Keterjangkauan rumah menurut (Stone, 2006; Sadi et al, 2010, dan Alena Dorakh, 2011) adalah masyarakat dapat mampu mencicil atau membeli rumah dengan harga yang wajar, dan memiliki sisa pendapatan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar lainnya (makanan, pakaian, transportasi, perawatan kesehatan, dan pendidikan). Sedangkan kemampuan membeli adalah kemampuan seseorang untuk membayar/mencicil rumah berdasarkan pendapatan normal, dengan jumlah besaran cicilian tidak lebih dari 30% dari total pendapatan.

1.9.2 Kebutuhan Data

No.	Variabel	Nama Data	Jenis Data	Tahun Data	Sumber Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data
1.	Peta Kerawanan Banjir Kota Kota Semarang	SHP Peta Rawan Banjir Kota Semarang	Spasial	2024	Dinas Tata Ruang Kota Semarang	Peta	Analisis Spasial

No.	Variabel	Nama Data	Jenis Data	Tahun Data	Sumber Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data
2.	Peta Administrasi, Aksesibilitas, Sarana dan Prasarana, Jaringan Transportasi, Internet	Data Spasial - Fasilitas Pendidikan - Fasilitas Kesehatan - Jaringan Internet - Jaringan Transportasi Umum - Jaringan Jalan - Rawan Kemacetan	Spasial	2011-2031	RTRW Kota Semarang 2011-2031	Peta	Analisis Spasial
Sasaran 1. Mengidentifikasi Karakteristik Generasi Milenial							
3	Karakteristik Generasi Milenial	- Jenis kelamin - Kelompok umur - Pendidikan - Profil pekerjaan dan pendapatan - Status pernikahan dan kepemilikan anak - Tempat tinggal saat ini - Minat dalam membeli rumah	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
Sasaran 2. Menganalisis Preferensi Rumah yang diminati Generasi Milenial							
4	Pendorong Membeli Rumah	- Membeli rumah karena akan/sudah menikah - Membeli rumah karena ingin menetap bersama pasangan dan anak - Membeli rumah karena adat keluarga harus berpisah setelah menikah - Membeli rumah sebagai capaian karir - Membeli rumah sebagai investasi properti	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
5	Tipe dan Atribut Fisik Bangunan Rumah	- Rumah Tapak - Rumah Vertical - Tipe Rumah berdasarkan luasan dan kelengkapan isi rumah - Gaya arsitektur - Jumlah kamar tidur dan kamar mandi - Pencahayaan dan penghawaan alami - Ketersediaan tempat parkir	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
6	Karakteristik kawasan rumah	- <i>Central Business District (CBD)</i> / Pusat Kota - <i>Sub-Urban</i> / Tengah Kota	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner

No.	Variabel	Nama Data	Jenis Data	Tahun Data	Sumber Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data
		- <i>Rural-Urban</i> / Pinggir Kota					
7	Lokasi dan Aksesibilitas	- Dekat dengan kerabat/keluarga - Dekat dengan tempat kerja - Terbebas dari banjir - Terbebas dari kemacetan - Menjangkau transportasi umum - Dekat dari halte bus/stasiun - Dekat pintu masuk tol - Akses jalan lingkungan luas - Rute jalan mudah diakses dari jalan utama	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
8	Kelengkapan sarana dan prasarana	- Menjangkau sarana pendidikan, kesehatan, perbelanjaan - Dilengkapi jaringan listrik, air bersih, persampahan, dan internet - Tersedia fasilitas keamanan - Tersedia tempat bermain anak - Tersedia tempat olahraga	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
Sasaran 3. Menganalisis Kemampuan Membeli Rumah bagi Generasi Milenial							
9	Akses pembiayaan	- Skema pembayaran (kredit/tunai) - Kemampuan besaran uang muka - Kemampuan besaran angsuran tiap bulan - Kemampuan jangka waktu angsuran	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner
10	Kondisi Ekonomi	- Keterjangkauan harga rumah - Pendapatan sebanding dengan harga rumah - Kebutuhan dasar terpenuhi setelah membeli atau mengangsur rumah - Mampu membeli rumah karena memiliki tabungan khusus	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner

No.	Variabel	Nama Data	Jenis Data	Tahun Data	Sumber Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data
		- Mampu membeli rumah karena memiliki bisnis/usaha diluar pekerjaan utama - Mampu membeli rumah karena ada dukungan finansial dari keluarga					
11	Hambatan Membeli Rumah	- Memiliki tanggungan keluarga - Memiliki prioritas keuangan lain - Gaya hidup yang tinggi - Biaya kebutuhan sehari-hari tinggi - Pekerjaan belum tetap ada kemungkinan berpindah kota	Primer	2024	Generasi Milenial	Angka dan Deskripsi	Kuesioner

Sumber: Hasil Analisis, 2024

1.9.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data digunakan untuk memastikan pengumpulan data yang dibutuhkan dilakukan secara tepat dan optimal. Keberhasilan penelitian adalah jika data penelitian valid, lengkap, dan sesuai. Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

A. Teknik Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer adalah cara mendapatkan data berdasarkan fakta yang ada di lapangan. Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik kuesioner, wawancara, dan observasi dengan detail teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Kuesioner

Kuesioner ini ditujukan kepada generasi milenial di Kota Semarang, pertimbangan pemilihan lokasi pengambilan sampel dengan memperhatikan kecamatan yang ada di Kota Semarang dan karakteristik generasi milenial sesuai dengan kriteria umur, pekerjaan, sudah menikah, dan minat dalam membeli rumah dengan teknik sample secara *purposive sampling* dengan penyebaran jumlah responden merata diseluruh kecamatan. Penyebaran kuesioner bertujuan untuk menilai kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang.

Merujuk pada penelitian sebelumnya, Abidoye, et al., (2020) menggunakan data kuesioner dengan skala likert dalam penelitian sejenis dan terbukti berhasil dan menemukan faktor kepemilikan rumah di DKI Jakarta.

Jawaban dari setiap item instrument memiliki bobot gradasi dari positif sampai negative (Sugiyono, 2018). Skor penilaian tingkat yang mempengaruhi preferensi, dan kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang dapat dilihat pada tabel:

Tabel I.2 Skor Penilaian Kuesioner

Skor	Keterangan
1	Tidak Setuju / Tidak Penting
2	Kurang Setuju / Kurang Penting
3	Cukup Setuju / Cukup Penting
4	Setuju / Penting
5	Sangat Setuju / Sangat Penting

Sumber: Supranto, 2006

Untuk pengisian lembar kuesioner, responden dapat mengisi skor 1 sampai 5 dengan berpedoman kepada indikator dari tinjauan literatur terkait. Semakin tinggi tingkat kepentingan, maka bobot yang diberikan kepada responden dapat maksimal hingga angka 5, kemudian jika kondisinya sebaliknya yaitu tidak penting dapat mengisikan bobot 1 di masing-masing indikator kemampuan dan kendala kepemilikan rumah di Kota Semarang. Untuk mempermudah pengolahan data kuesioner dilakukan pengkodean terhadap masing-masing pertanyaan dalam kuesioner sesuai parameter penelitian ini, dapat dilihat pada **Tabel I.3**.

Tabel I.3 Pengkodean pada Pertanyaan Kuesioner

No.	Variabel	Kode
Preferensi Rumah yang diminati Generasi Milenial di Kota Semarang		
P	Pendorong Membeli Rumah	
1	Membeli rumah karena akan/sudah menikah	P1
2	Membeli rumah karena ingin tinggal menetap dengan pasangan dan anak	P2
3	Membeli rumah karena adat keluarga mengharuskan berpisah dari orang tua setelah menikah	P3

No.	Variabel	Kode
4	Membeli rumah karena menganggap sebagai capaian karir	P4
5	Membeli rumah sebagai investasi properti	P5
A	Fisik Bangunan	
1	Gaya Arsitektur	A1
2	Jumlah Kamar, dan Kamar Mandi	A2
3	Pencahayaan dan penghawaan alami	A3
4	Tersedia lokasi parkir	A4
B	Karakteristik Kawasan Rumah	
1	CBD / Pusat Kota (Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Selatan)	B1
2	Sub-Urban / Tengah Kota (Candisari, Gajahmungkur, Semarang Barat, Semarang Utara)	B2
3	Rural-Urban / Pinggiran Kota (Genuk, Tembalang, Gunungpati, Banyumanik, Mijen, Ngaliyan, Tugu)	B3
C	Lokasi	
1	Lokasi rumah dekat dengan kerabat/keluarga	C1
2	Lokasi rumah dekat dengan tempat kerja	C2
3	Lokasi rumah terbebas bencana (banjir, longsor, dll)	C3
D	Aksesibilitas	
1	Menjangkau transportasi umum (Feeder, angkot, BRT, kereta)	D1
2	Dekat dari halte bus/stasiun	D2
3	Dekat dari pintu masuk tol	D3
4	Akses jalan lingkungan luas	D4
5	Terbebas dari kemacetan	D5
6	Rute jalan mudah diakses dari jalan utama	D6
E	Sarana dan Prasarana	
1	Menjangkau fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan pusat perbelanjaan	E1
2	Tersedia jaringan listrik, air bersih, persampahan, dan internet	E2
3	Tersedia fasilitas keamanan (Pos keamanan, dan CCTV)	E3
4	Tersedia tempat bermain anak (taman, lapangan, <i>playground</i>)	E4
5	Tersedia tempat olahraga (pusat kebugaran/gym, lapangan olahraga)	E5
Kemampuan Membeli Rumah bagi Generasi Milenial di Kota Semarang		
Akses Pembiayaan		
F	Skema Pembayaran	
1	Pembelian secara tunai	F1
2	Pembelian secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	F2
3	Persyaratan KPR mudah diakses	F3
G	Besaran Uang Muka	
1	Besaran uang muka (DP) < 10 jt	G1
2	Besaran uang muka (DP) 10 – 20 jt	G2
3	Besaran uang muka (DP) 20 – 40 jt	G3
4	Besaran uang muka (DP) > 40 jt	G4

No.	Variabel	Kode
H	Besaran Angsuran Tiap Bulan	
1	Besaran Angsuran tiap Bulan < 1 jt	H1
2	Besaran Angsuran tiap Bulan 1-2 jt	H2
3	Besaran Angsuran tiap Bulan 2-3 jt	H3
4	Besaran Angsuran tiap Bulan 4-5 jt	H4
5	Besaran Angsuran tiap Bulan > 5 jt	H5
I	Jangka Waktu Angsuran	
1	Jangka Waktu Angsuran < 10 tahun	I1
2	Jangka Waktu Angsuran 10-20 tahun	I2
3	Jangka Waktu Angsuran > 20 tahun	I3
J	Kondisi Ekonomi	
1	Keterjangkauan Harga Rumah	J1
2	Pendapatan saya sebanding dengan harga rumah saat ini	J2
3	Mampu membeli rumah karena memiliki tabungan khusus untuk membeli rumah	J3
4	Mampu membeli rumah karena memiliki bisnis/usaha diluar pekerjaan utama	J4
5	Mampu membeli rumah karena memiliki dukungan finansial dari keluarga	J5
6	Kebutuhan dasar terpenuhi setelah mengangsur atau membeli rumah	J6
K	Hambatan Membeli Rumah	
1	Memiliki tanggungan keluarga sehingga tertunda membeli rumah	K1
2	Memiliki prioritas keuangan lain lebih penting daripada membeli rumah	K2
3	Gaya hidup tinggi mempengaruhi kemampuan membeli rumah	K3
4	Pengeluaran kebutuhan sehari-hari tinggi mempengaruhi kemampuan membeli rumah	K4
5	Pekerjaan saat ini belum tetap ada kemungkinan mutasi	K5

Sumber: Hasil Analisis, 2024

b. Wawancara

Wawancara ditunjukan untuk menggali lebih dalam mengenai kepemilikan rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Menurut Sugiyono (2016), wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk menemukan permasalahan yang diteliti lebih mendalam. Pada penelitian ini, wawancara ditujukan untuk *stakeholder* yang memiliki kapasitas tinggi memahami kepemilikan rumah bagi generasi milenial, contohnya perusahaan *real estate*, Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim), dan badan perbankan penyedia jasa kredit rumah. Dengan dilaksanakannya wawancara, hasilnya diharapkan dapat memperkuat dalam menganalisis penelitian ini.

1.9.4 Teknik Sampling

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini bersifat primer dan sekunder. Data primer diambil dari kuesioner terkait faktor kemampuan dan kendala kepemilikan rumah bagi generasi milenial dan data sekunder dari kajian literatur.

Penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2018). Kuesioner dibagi menjadi tiga bagian. Bagian pertama merupakan profil responden atau menjabarkan karakteristik generasi milenial sebagai responden, dengan mengajukan pertanyaan tentang jenis kelamin, usia, status perkawinan, jenis pekerjaan, lama bekerja, tingkat pendapatan dan jenjang pendidikan. Bagian kedua berfokus pada faktor preferensi rumah yang diminati, dan pada bagian ketiga merupakan pertanyaan terkait faktor kemampuan dan hambatan oleh generasi milenial dalam memiliki rumah. Kuesioner ini menggunakan Skala Likert lima poin dari “*sangat tidak setuju*” hingga “*sangat setuju*” digunakan dalam pengumpulan data ini. Jawaban dari setiap poin instrument kuesioner ini memiliki bobot yang berbeda dari positif hingga negatif (Sugiyono, 2018).

Untuk pengisian lembar kuesioner, responden dapat mengisi skor 1 sampai 5 dengan berpedoman kepada indikator dari tinjauan literatur terkait. Semakin tinggi tingkat persetujuan, maka bobot yang diberikan kepada responden dapat maksimal hingga angka 5, kemudian jika kondisinya sebaliknya yaitu tidak setuju dapat mengisikan bobot 1.

Kriteria pemilihan subjek penelitian harus memenuhi kriteria eksklusi atau pengecualian. Adapun 3 (tiga) kriteria yang ditetapkan untuk memilih target responden adalah sebagai berikut:

- 1.) Generasi milenial berdomisili di Kota Semarang;
- 2.) Lahir pada tahun kelahiran 1981-1996 (*kategori generasi milenial*), yaitu umur 28-42 tahun;
- 3.) Berumur 25-30 termasuk dalam kategori kelompok kerja atau sudah menikah.

Untuk menentukan jumlah responden digunakan rumus pengambilan sampel menggunakan rumus solvin, dengan perhitungan sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi

e : Eror Toleransi

Rumus Slovin atau rumus statistik untuk menghitung jumlah sampel dalam penelitian berdasarkan populasi yang ada. Rumus ini digunakan untuk memastikan bahwa sampel yang diambil dapat mewakili populasi secara umum.

Menurut (Sugiyono, 2011) dalam menggunakan rumus Slovin, dapat ditentukan batas toleransi kesalahan berdasarkan:

1. Nilai $e = 10\%$ untuk populasi dalam jumlah besar
2. Nilai $e = 20\%$ untuk populasi dalam jumlah kecil

Sejalan dengan pendapat diatas, kategori yang membedakan populasi berdasarkan jumlah anggota (Neuman, 1997) adalah:

3. Populasi kecil yang mempunyai anggota kurang dari 1.000 populasi;
4. Populasi menengah mempunyai anggota 10.000;
5. Populasi besar mempunyai anggota 150.000 atau lebih.

Perhitungan Jumlah Sampel

$N = 394.587$ (*jumlah penduduk Kota Semarang yang tergolong Generasi Milenial*)

$e^2 = (10\%)/100 = 0,1$

$e^2 = 0,01$

$$n = \frac{394.587}{1 + (394.587 \times 0,1^2)}$$

$$n = \frac{394.587}{394.587 + 1}$$

$$n = \frac{394.587}{3946,87}$$

$n = 99,98$ *dibulatkan menjadi 100 responden*

Perhitungan dari rumus diatas menghasilkan 99,98 dan dibulatkan menjadi 100 responden atau sampel. Dari perhitungan yang telah ditentukan angka sampel yang akan digunakan sebagai jumlah responden kuesioner pada penelitian ini, pembagian responden agar dapat mewakili keseluruhan populasi akan dibagi rata disetiap 16 kecamatan di Kota Semarang sesuai dengan proporsi jumlah penduduk di masing-masing kecamatan. Dalam penyebaran kuesioner dilakukan secara bauran yaitu *online* dan *offline*, dimana kuesioner ini disebarakan melalui online dengan memanfaatkan *google form* dan disebarakan melalui sosial media seperti twitter, instagram, grup whatsapp, dan komunitas diplatform *online*. Sedangkan kuesioner *offline* dilakukan kepada generasi milenial secara langsung sekaligus menanyakan pendapatannya secara lebih dalam. Pembagian sample ini digolongkan berdasarkan fase umur *early adulthood* (25-29 tahun) dan *middle age* (30-35 tahun dan 36-43 tahun). Berikut merupakan sebaran sampel per kelompok umur berdasarkan fase yang ada, dilihat pada **Tabel I.4**.

Tabel I.4 Distribusi Responden berdasarkan Kelompok Umur

Fase	Kelompok Umur	Jumlah	Persentase	Jumlah Minimal Sampel	Jumlah Sampel Penelitian
<i>Early Adulthood</i>	25-29	127.842	35%	35	54
<i>Middle Age</i>	30-35	130.434	33%	33	32
	36-43	125.311	32%	32	19
Jumlah			100%	100	105

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Tabel I.5 Distribusi Responden berdasarkan Kecamatan

No.	Kecamatan	Kelompok Umur					
		Early Adulthood		Middle Age			
		25-29		30-25		36-43	
		F	%	F	%	F	%
1	Banyumanik	7	13%	3	9%	2	11%
2	Candisari	4	7%	1	3%	1	5%
3	Gajahmungkur	2	4%	3	9%	1	5%
4	Gayamsari	2	4%	3	9%	0	0%

No.	Kecamatan	Kelompok Umur					
		Early Adulthood		Middle Age			
		25-29		30-25		36-43	
		F	%	F	%	F	%
5	Genuk	0	0%	2	6%	2	11%
6	Gunugpati	2	4%	0	0%	0	0%
7	Mijen	2	4%	0	0%	0	0%
8	Ngaliyan	5	9%	5	16%	3	16%
9	Pedurungan	3	6%	5	16%	1	5%
10	Semarang Barat	6	11%	1	3%	0	0%
11	Semarang Selatan	3	6%	0	0%	0	0%
12	Semarang Tengah	4	7%	0	0%	2	11%
13	Semarang Timur	2	4%	0	0%	0	0%
14	Semarang Utara	2	4%	1	3%	0	0%
15	Tembalang	8	15%	7	22%	6	32%
16	Tugu	2	4%	1	3%	1	5%
Jumlah		54	100%	32	100%	19	100%

Sumber: Hasil Analisis, 2024

1.9.5 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses yang mencakup pemeriksaan dan interpretasi data yang bertujuan untuk memperoleh sebuah informasi baru berdasarkan data primer yang telah diperoleh. Untuk menjawab tujuan penelitian ini digunakan tiga alat analisis yaitu analisis statistik deskriptif, analisis kuantitatif, dan analisis skoring. Teknik analisis pada penelitian lebih rinci sebagai berikut:

1. Sasaran 1: Mengidentifikasi karakteristik generasi milenial dalam membeli rumah di Kota Semarang.

Untuk mencapai sasaran 1 menggunakan teknik analisis deskriptif dimana data diperoleh dari profil responden pada penelitian ini yaitu generasi milenial. Dalam analisis ini dilakukan dengan mendeskripsikan data hasil kuesioner yang disajikan dalam bentuk persentase yang lebih informatif dan mudah dipahami, dengan penyajian data berupa tabulasi dan diagram. Berdasarkan data tersebut diinterpretasikan dengan minat membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang.

2. **Sasaran 2: Menganalisis preferensi rumah yang diminati generasi milenial di Kota Semarang.**

3. **Sasaran 3: Menganalisis kemampuan membeli rumah yang diminati generasi milenial di Kota Semarang.**

- Analisis Statistik Deskriptif digunakan untuk membaca skoring dari parameter setiap variabel dalam kuesioner dengan masing-masing klasifikasi yang telah ditentukan dari rendah hingga tinggi yang menjadi preferensi rumah diminati generasi milenial. Pada analisis ini memanfaatkan aplikasi *Statistic Package for Social Science* (SPSS).
- Analisis Uji *Mean Score* atau Pemeringkatan

TS = Tidak Setuju (1)

KS = Kurang Setuju (2)

N = Cukup Setuju (3)

S = Setuju (4)

SS = Sangat Setuju (5)

Setelah dilakukan skoring terhadap kuesioner yang diisi berdasarkan penilaian responden, tahap selanjutnya adalah dilakukan analisis Uji *Mean Score* untuk mengurutkan tingkat preferensi rumah dan kemampuan membeli yang diminati generasi milenial dalam membeli rumah. Masing-masing variable dihitung menggunakan persamaan berikut:

$$MS = \frac{5 \times n5 + 4 \times n4 + 3 \times n3 + 2 \times n2 + 1 \times n1}{N}$$

Keterangan:

n = Generasi muda yang memberikan jawaban tertentu

N = Jumlah Responden

Hasil dari Uji *Mean Score* tersebut kemudian dilakukan perhitungan Tingkat Capaian Responden (TCR), menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{TCR} = \frac{\text{Rata-rata skor} \times 100}{\text{Skor Maksimum}}$$

Hasil dari perhitungan TCR berupa persentase kemudian diklasifikasi sesuai interval kelas yang ada dengan klasifikasi sebagai berikut:

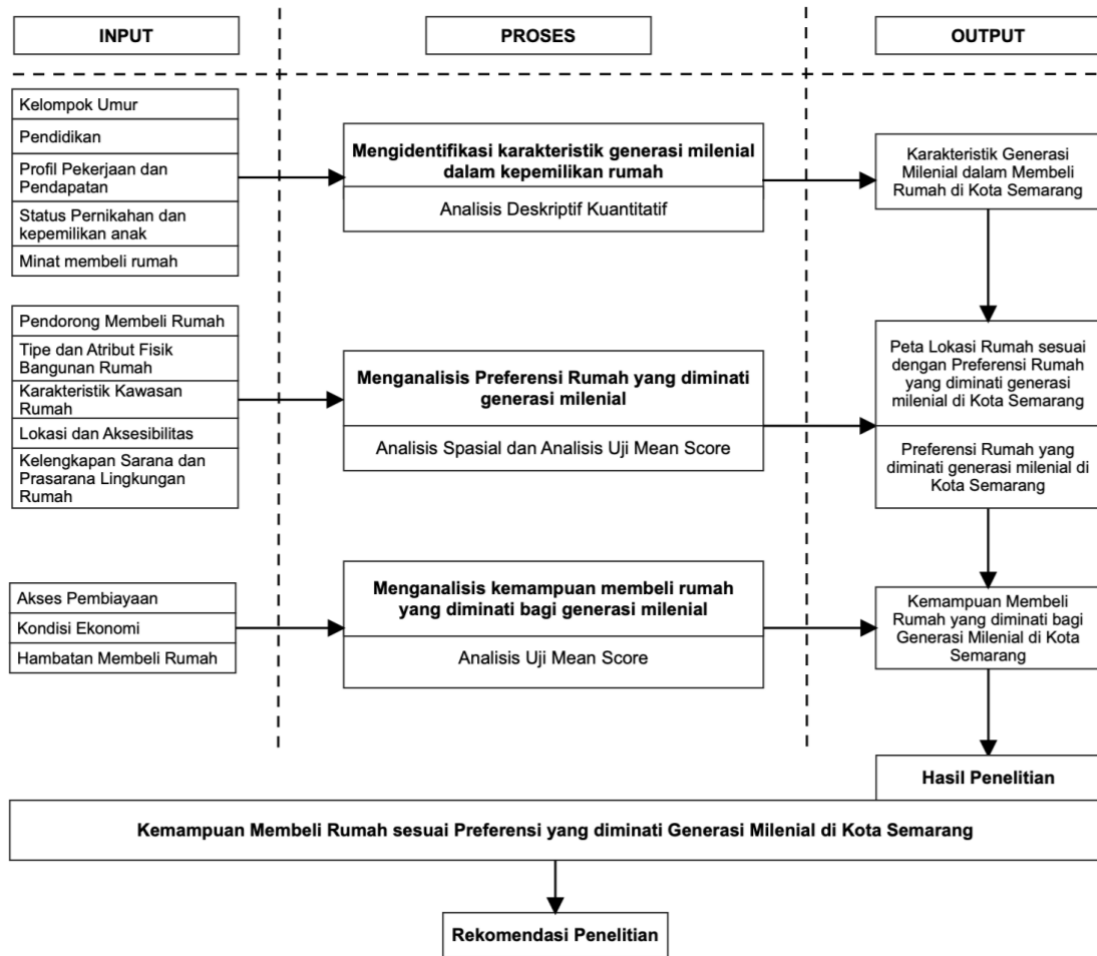
Tabel I.6 Klasifikasi TCR

No.	Interval Kelas / Persentasi Pencapaian	Kriteria
1	85% - 100%	Sangat Penting
2	66% - 84%	Penting
3	51% - 65%	Cukup Penting
4	36% - 50%	Kurang Penting
5	0% - 35%	Tidak Penting

Sumber: Sugiyono, (2012)

- Analisis Spasial, untuk menggambarkan lokasi rumah yang sesuai dengan preferensi rumah generasi milenial disajikan dengan peta lokasi rumah yang diminati generasi milenial menggunakan teknik analisis *overlay* menggunakan aplikasi ArcGIS dengan menggabungkan atribut berdasarkan parameter preferensi rumah yaitu Peta Karakteristik Kawasan Rumah, Peta Kerawanan Banjir, Peta Jaringan Jalan, Peta Kelengkapan Sarana dan Prasarana, Peta Pelayanan Transportasi Umum, dan Peta Kerawanan Kemacetan.

1.10 Kerangka Analisis



Gambar I.3 Kerangka Analisis Penelitian

Sumber: Analisis, 2024

1.11 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan tahapan serta urutan secara ilmiah dan sistematis dalam penelitian. Secara makro sistematika penulisan tesis ini terdiri dari beberapa bab adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang permasalahan yang dibahas, rumusan masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah, dan juga metode penelitian.

BAB II KAJIAN KEMAMPUAN MEMBELI RUMAH BAGI GENERASI MILENIAL DI PERKOTAAN

Bab kajian literatur memuat referensi berupa teori dari pendapat ahli atau jurnal, kebijakan dari pemerintah berupa dokumen perencanaan atau perundang-undangan tentang kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini menyajikan gambaran umum dari Kota Semarang berdasarkan kondisi perumahan dan kepemilikan rumah secara fisik dan non fisik.

BAB IV ANALISIS KEMAMPUAN MEMBELI RUMAH BAGI GENERASI MILENIAL DI KOTA SEMARANG

Bab analisis menjelaskan tentang hasil dari analisis data yang telah digunakan menghasilkan sebuah informasi baru atau temuan penelitian terkait kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir menjelaskan tentang kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan dari hasil analisis dalam penelitian secara ringkas yang menjadi inti dari permasalahan dan rekomendasi sehingga mudah dipahami.