

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan sudah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang dengan jumlah responden 105 yang terdiri dari 52% laki-laki, dan 48% perempuan. Penelitian ini dianalisis berdasarkan karakteristik generasi milenial dalam membeli rumah, preferensi rumah yang diminati, dan kemampuan membeli rumah. Berikut merupakan kesimpulan dalam penelitian ini:

1. Karakteristik generasi milenial di Kota Semarang sebagian besar berpendidikan tinggi Sarjana (54%), Postgraduate (28%), Vokasi (13%), dan SMA/MA 5%, sebagian besar bekerja sebagai pegawai kontrak (36 responden), dan pegawai swasta (34 responden). Penghasilan generasi milenial mayoritas sebesar Rp 3.000.000 – Rp. 5.000.000/bulan (43%), berpenghasilan > Rp 5.000.000 (30%), dan paling sedikit < 500.000 (3%). Status pernikahan sebagian besar belum menikah (58%), dan menikah (38%), tidak berencana menikah (3%), dan pernah menikah (1%), dilihat berdasarkan kepemilikan anak sebagian besar belum memiliki anak (67%) dan memiliki anak (29%). Sebagian besar generasi milenial tinggal di rumah berstatus rumah bebas sewa (49%) dan tinggal di rumah milik sendiri (32%) dan rumah kontrak (19%). 60% responden berencana membeli rumah dengan rencana waktu 1-6 tahun mendatang, dan 86% responden lebih memilih membeli rumah dibandingkan untuk sewa atau kontrak rumah (14%). Pendorong utama generasi milenial membeli rumah adalah karena ingin tinggal menetap bersama pasangan dan anak.
2. Preferensi rumah yang diminati generasi milenial di Kota Semarang sebagian besar memilih tipe rumah tapak 53 responden, dan 46 responden memilih tipe rumah cluster, hanya 2 responden memilih tinggal di apartemen. Luas rumah yang diminati generasi milenial sebagian besar adalah 60-120 m², dengan kelengkapan atribut fisik bangunan rumah terpenting adalah tempat parkir kendaraan atau *carport*. Kawasan

perkotaan yang ingin ditinggal generasi milenial di Kota Semarang adalah *Rural-Urban* atau pinggir kota (Kecamatan Tembalang, Mijen, Genuk, Gunungpati, Banyumanik, Mijen, Ngaliyan). Lokasi rumah yang diinginkan sebagian besar adalah lokasi rumah bebas dari banjir dan dekat dengan tempat kerja, dengan aksesibilitas lingkungan rumah yang memiliki rute jalan yang mudah diakses dari jalan utama dan terbebas dari kemacetan. Kelengkapan sarana dan prasarana yang penting tersedia bagi generasi milenial adalah jaringan listrik, persampahan, air bersih, dan listrik, sedangkan fasilitas yang kurang diminati generasi milenial adalah tempat olahraga.

3. Kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial berdasarkan akses pembiayaan 75% responden memilih untuk skema pembayaran tunai, dan 15% memilih untuk skema pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Besaran uang yang diminati generasi milenial berumur 25-29 tahun dan 30-35 tahun sebesar < Rp 10.000.000, sedangkan umur 36-43 tahun memilih besaran uang muka sebesar > Rp 40.000.000. Kemampuan membayar angsuran per bulan generasi milenial berumur 25-29 tahun mampu membayar < Rp 1.000.000/bulan, sedangkan umur 30-35 tahun dan 36-43 tahun mampu membayar Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000/bulan, dengan jangka waktu angsuran atau tenor dengan jangka 10 tahun. Kondisi ekonomi generasi milenial umur 25-29 tahun merasa mampu membeli rumah karena memiliki tabungan khusus, sedangkan umur 30-35 tahun mampu membayar angsuran tiap bulan setelah mencukupi kebutuhan dasar, dan umur 36-43 tahun mampu membeli rumah karena memiliki tabungan khusus. Dilihat berdasarkan hambatan generasi milenial dalam membeli rumah tertinggi bagi umur 25-29 tahun karena pekerjaan belum stabil dan ada kemungkinan pindah kota, untuk umur 30-35 tahun dan 36-43 tahun terkendala prioritas keuangan lain seperti membayar pendidikan, membayar angsuran kendaraan, dan kebutuhan kesehatan.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa generasi milenial tidak mampu membeli rumah sesuai dengan preferensi rumah yang diinginkan, yaitu tipe rumah 60-120 m² yang diperkirakan bernilai Rp 300.000.000 – Rp 1.000.000.000. Jika

melihat kemampuan membeli rumah yang ideal sesuai prinsip keterjangkauan, tipe rumah yang sesuai dengan kemampuan generasi milenial berumur 25-29 tahun adalah rumah seharga Rp 150.000.000 dengan luas rumah 50-60 m² dengan uang muka sebesar Rp 7.500.000 dan angsuran sebesar Rp 990.000/bulan selama 20 tahun. Generasi milenial berumur 30-35 tahun mampu membeli rumah seharga Rp 300.000.000 dengan luas rumah 60-80 m², uang muka sebesar Rp 15.000.000 dengan angsuran Rp 1.900.000/bulan selama 20 tahun. Sedangkan generasi milenial berumur 36-43 tahun mampu membeli rumah seharga Rp 300.000.000 dengan luas rumah 60-80 m², uang muka Rp 30.000.000, angsuran per bulan sebesar Rp 2.979.000 selama 10 tahun.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan temuan penelitian yang telah dijelaskan dalam kesimpulan. Rekomendasi yang diberikan kepada pemerintah, generasi milenial, dan pihak yang bersinggungan dengan penyediaan rumah. Rekomendasi yang dapat dipertimbangkan dalam kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang sebagai berikut:

1. Pemerintah

Pemerintah Indonesia dapat mempertimbangkan beberapa hal yang dapat membantu generasi milenial dapat mengakses kepemilikan rumah sebagai berikut:

- a. Meningkatkan literasi keuangan: Pemerintah dapat meningkatkan literasi keuangan kepada generasi milenial, khususnya tentang perencanaan keuangan dan pembelian rumah. Hal ini dapat dilakukan melalui program edukasi dan sosialisasi.
- b. Mengembangkan alternatif pembiayaan perumahan: Pemerintah dapat mengembangkan alternatif pembiayaan perumahan selain KPR, seperti skema sewa-beli atau *crowdfunding* perumahan.

2. Generasi Milenial

Agar dapat mengakses kepemilikan rumah, generasi milenial perlu mempersiapkan beberapa hal dengan rekomendasi sebagai berikut:

- a. Menurunkan preferensi rumah dengan kriteria tinggi, sesuaikan dengan kemampuan membeli rumah

- b. Melakukan perencanaan keuangan yang matang, dengan menghitung penghasilan dan pengeluaran perbulan, membuat anggaran yang realistis, dan membuat tabungan khusus untuk rumah.
- c. Menghindari gaya hidup konsumtif, perkembangan zaman saat ini mendorong masyarakat untuk lebih implusif terhadap keperluan yang tidak terlalu penting yang menyebabkan tingginya pengeluaran perbulan.
- d. Meningkatkan penghasilan, dengan meningkatkan skill dan kompetensi dan mencari peluang bisnis atau usaha di luar pekerjaan utama dapat menambah penghasila.
- e. Mencari informasi tentang KPR, dengan mengkonsultasikan perencanaan keuangan dan saran dari pihak perbankan untuk mengakses kepemilikan rumah.
- f. Memanfaatkan program pemerintah, Pemerintah Indonesia menawarkan berbagai program bantuan untuk membantu generasi milenial dapat membeli rumah seperti KPR Subsidi, dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

3. Pihan Perbankan atau Penyedia Perumahan

Berikut rekomendasi yang dapat dipertimbangkan bagi pihak perbankan atau penyedia perumahan:

- a. Memulai menawarkan produk perumahan yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial generasi milenial dengan harga rumah terjangkau, uang muka rendah, suku bunga rendah rendah, dan skema pembayaran fleksible.
- b. Meningkatkan edukasi dan literasi keuangan bagi generasi milenial, dengan mengadakan workshop atau seminar kepada genersi milenial yang bisa diadakan di beberapa kampus/universitas, perkantoran, dan industri sebagai media untuk memberikan edukasi tentang produk dan layanan perumahan
- c. Bekerjasama dengan pemerintah, dengan kerja sama antara program subsidi perumahan dengan skema pembayarn yang sesuai bagi generasi milenial.

2. Akademisi

Penelitian ini mendapati kelebihan dan kekurangan baik dari substansi serta perincian data yang belum didetailkan lebih lanjut. Pada penelitian selanjutnya, disarankan untuk menggali kepemilikan rumah berdasarkan membeli rumah jadi atau membangun rumah dari membeli tanah hingga membangun rumah dengan metode menabung. Selain itu, untuk mengetahui kemampuan membeli rumah yang lebih baik dapat ditambahkan parameter yang dikaji adalah jumlah pengeluaran rumah tangga tiap bulan, jumlah penghasilan tambahan, dan jumlah penghasilan keluarga (suami dan istri).