

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan hunian selalu berdampak pada berbagai generasi yang berbeda, dan salah satu generasi yang memainkan peran penting dalam pasar perumahan saat ini adalah generasi milenial. Generasi milenial merupakan masyarakat yang lahir antara tahun 1980 sampai dengan tahun 2000 (Zhang et al., 2021). Penduduk milenial memiliki perbedaan preferensi, pilihan hidup, dan gaya hidup dibandingkan dengan generasi sebelumnya (Wang & Wang, 2021). Saat ini, generasi milenial mulai memasuki fase yang dimana mereka harus mencari kerja dan mendekati usia pernikahan yang menyebabkan mereka mempunyai keinginan untuk keluar meninggalkan rumah orang tua mereka dan berkeinginan untuk mempunyai rumah tinggal sendiri (Alfutaqi & Arsitektur, 2024). Oleh karena itu, kebutuhan akan tempat tinggal meningkat secara signifikan di kalangan generasi milenial.

Saat ini generasi milenial mengalami peningkatan pembelian yang sedang gencar-gencarnya yaitu pada pembelian hunian, yang lebih intensif apabila dibandingkan dengan generasi lainnya (Yustika, 2023). Generasi milenial cenderung lebih memilih untuk menjalani kehidupan dan tinggal di pusat kota dibandingkan dengan harus tinggal di perdesaan (Eacott, 2024). Namun pemenuhan kebutuhan rumah di Kawasan pusat kota akan menjadikan sebuah hambatan bagi generasi milenial karena harga lahan yang dapat dipastikan menjadi tinggi (Mulyano et al., 2020).

Hunian merupakan salah satu hal yang dipilih oleh manusia untuk menghabiskan kegiatan pada siang dan malam sepanjang tahun (Azis et al., 2023). Hunian adalah bidang arsitektur yang didalamnya memuat banyak aspek kompleks. Seiring dengan berjalannya waktu, hunian dapat berubah-ubah mulai dari gaya, bentuk, tata ruang, ukuran, material, hingga tujuan dan preferensi pemiliknya (Yustika et al., 2022). Oleh karena itu, sebelum memilih hunian sebaiknya setiap konsumen harus mempertimbangkan banyak hal berdasarkan kebutuhan dan keinginannya (Alfutaqi & Arsitektur, 2024).

Preferensi pada pemilihan hunian dapat dipengaruhi oleh beberapa hal seperti fasilitas yang ada di lingkungan sekitar dan juga tercermin dalam harga pasar (León et al., 2023). Pada dasarnya setiap individu akan menjalani kehidupan yang di mana mereka harus juga mengambil sebuah keputusan dari berbagai alternatif di berbagai bidang (Yustika, 2023). Oleh karena itu, preferensi adalah hasil yang telah ditentukan dari suatu pilihan serta dapat dianggap sebagai proses dinamis yang dapat membantu untuk mengidentifikasi masalah yang perlu untuk diselesaikan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas maka generasi milenial harus sudah memikirkan terkait preferensi hunian yang mereka inginkan berdasarkan hal-hal yang berpengaruh didalamnya. Preferensi generasi milenial tersebut dapat dikelompokkan menjadi beberapa faktor seperti biaya hunian, fasilitas yang tersedia, akses aksesibilitas, kualitas pelayanan, dan kenyamanan lingkungan (Khosravi et al., 2024). Dari faktor-faktor yang telah dikemukakan tersebut maka untuk menentukan faktor yang berpengaruh, diantaranya dapat dijelaskan dalam kualitatif (W. Zhao et al., 2024). Maka dari itu salah satu faktor penentu yang bisa

menjadikan generasi milenial menjadi tertarik untuk berinvestasi dalam hunian di kota Palembang yaitu dari jenis hunian yang ditawarkan oleh pengembang apakah jenis hunian tersebut sudah memenuhi keinginan dan kebutuhan dari generasi milenial (Alfutaqi & Arsitektur, 2024).

Generasi milenial mempunyai sebuah keunikan yaitu terletak pada cara mereka beradaptasi dengan perubahan teknologi, gaya hidup, dan pola pikir yang berbeda dari generasi sebelumnya. Mereka adalah generasi penerus digital, di mana mereka masih mengalami era analog namun tumbuh seiring pesatnya perkembangan internet dan media sosial. Selain itu generasi milenial cenderung peduli terhadap isu-isu global seperti lingkungan, kesehatan mental, serta keadilan sosial, dan mereka sering menggunakan media sosial sebagai alat untuk menyuarakan pendapat mereka. Dari keunikan tersebut membentuk keunikan preferensi generasi milenial dalam memilih hunian yaitu terletak pada keutuhan, efisiensi, dan keselarasan dengan gaya hidup modern. Generasi milenial lebih memilih hunian yang menawarkan kemudahan akses dan kenyamanan hal tersebut dikarenakan Mereka lebih menyukai lokasi strategis yang dekat dengan pusat kota.

Penelitian tentang pemilihan hunian berdasarkan preferensi generasi milenial menjadi relevan karena pengaruh yang signifikan dari generasi milenial terhadap pasar hunian (Yustika et al., 2022). Selain itu dari pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan perumahan maka diperlukan sebuah penelitian untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang bisa mempengaruhi generasi milenial dalam memilih hunian (Hermawati et al., 2021). Preferensi terhadap hunian akan selalu berkembang sesuai dengan dinamika perilaku serta kondisi sosial dan

ekonomi dari seseorang (Alfutaqi & Arsitektur, 2024). Oleh karena itu, penelitian tentang preferensi generasi milenial dalam memilih hunian di kota Palembang menjadi penting guna mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian, sehingga dapat membantu memudahkan dalam memilih hunian yang sesuai dengan preferensi yang diinginkan.

1.2 Masalah Penelitian

1.2.1 Pembatasan Lingkup Masalah

Pembatasan lingkup masalah digunakan untuk membatasi pembahasan agar tidak menjadu terlalu luas dan menyimpang maka permasalahan akan dibatasi supaya lebih terarah. Oleh karena itu pada penelitian ini akan difokuskan terhadap:

1. Preferensi generasi milenial dalam memilih hunian di kota Palembang.
2. Faktor-faktor yang menjadi acuan generasi milenial dalam memilih hunian di kota Palembang.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang timbul dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana preferensi generasi milenial dalam memilih hunian?
2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui preferensi generasi milenial dalam memilih hunian

2. Mengetahui faktor yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik manfaat teoretis maupun secara praktis.

1.4.1 Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah manfaat kepada pembaca dan memberikan wawasan terkait bidang ilmu geografi, salah satunya terhadap preferensi pemilihan hunian.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan mampu untuk mengembangkan pengetahuan kepada peneliti terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi dalam memilih hunian bagi generasi milenial dimasa yang akan datang.

2. Bagi Konsultan Perencana

Penelitian ini diharapkan mampu untuk berperan sebagai dasar pengembangan untuk perencanaan tempat tinggal bagi generasi milenial pada masa mendatang.

3. Bagi Civitas Akademika

Penelitian ini diharapkan mampu untuk memberi manfaat kepada pembaca untuk mengetahui bagaimana Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian di Kota Palembang.

4. Bagi Sekolah

Penelitian ini diharapkan mampu untuk menjadi alternatif bahan ajar untuk pihak sekolah, khususnya guru mata pelajaran Geografi, untuk memanfaatkan hasil kajian ini sebagai alternatif bahan ajar dalam materi faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan tempat tinggal.