

ANALISIS PENENTUAN SOLUSI DESAIN PROPERTI BERDASARKAN PENDAPATAN GENERASI MILENIAL DI YOGYAKARTA MENGGUNAKAN N-VIVO

¹⁾Faiz Ihsan Muhammad, ²⁾Fitri Nugraheni, ³⁾Albani Musyafa'

^{1,2,3)}Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia

¹⁾ 20914008@students.uii.ac.id, ²⁾ fitri.nugraheni@uui.ac.id, ³⁾ albani.musyafa@uui.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel :

Diterima : 12 Juli 2024

Disetujui : 17 Juli 2024

Kata Kunci :

Solusi, Desain, Pendapatan, NVivo.

ABSTRAK

Generasi milenial berusia 25-40 tahun banyak yang belum memiliki hunian pertama. Di Amerika Serikat, hanya sekitar 37% milenial yang memiliki hunian pribadi, meski minat terhadap properti meningkat dengan pencarian online mencapai 26,4% pada tahun 2022. Namun, mereka menghadapi kesulitan finansial akibat harga properti tinggi dan pendapatan yang tidak sebanding. Di Indonesia, bonus demografi 2020-2035 meningkatkan kebutuhan perumahan terjangkau bagi milenial, yang juga menghadapi lingkungan kerja yang kurang nyaman. Kota Yogyakarta, dengan potensi investasi ekonomi di bidang properti, menghadapi tantangan menyediakan perumahan terjangkau karena kenaikan harga properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan. Solusi inovatif dan berkelanjutan diperlukan, selaras dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) yang menekankan kota inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan wawancara semi-terstruktur dan analisis data NVivo, berfokus mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kesulitan milenial di Yogyakarta dalam memiliki properti, memahami kebutuhan desain properti yang sesuai dengan pendapatan mereka, dan mencari solusi desain properti terjangkau dan relevan. Faktor utama yang mempengaruhi kesulitan tersebut adalah gaya hidup dan prioritas berbeda, harga properti yang terus meningkat, dan kenaikan biaya hidup. Solusi desain properti yang sesuai dengan keterjangkauan generasi milenial meliputi fleksibilitas ruang, desain rumah lebih privat, ruang terbuka hijau, fokus pada fungsi, dan bangunan dengan beberapa massa.

ARTICLE INFO

Article History :

Received : July 12, 2024

Accepted : July 17, 2024

Keywords:

Solution, Design, Income, N-Vivo

ABSTRACT

Many millennials aged 25-40 have yet to own their first home. In the United States, only about 37% of millennials own private homes, despite increased interest in property with online searches reaching 26.4% in 2022. However, they face financial difficulties due to high property prices and disproportionate incomes. In Indonesia, the demographic bonus from 2020-2035 increases the need for affordable housing for millennials, who also face an uncomfortable work environment. Yogyakarta, with its potential for economic investment in the property sector, faces challenges in providing affordable housing due to rising property prices not matching income growth. Innovative and sustainable solutions are needed, in line with the Sustainable Development

Goals (SDGs), which emphasize inclusive, safe, resilient, and sustainable cities. This research uses a qualitative descriptive method with semi-structured interviews and NVivo data analysis, focusing on identifying factors affecting millennials' difficulties in owning property in Yogyakarta, understanding property design needs suitable to their income, and finding affordable and relevant property design solutions. The main factors influencing these difficulties are different lifestyles and priorities, continuously rising property prices, and increasing living costs. Property design solutions that suit millennials' affordability include flexible spaces, more private house designs, green open spaces, a focus on functionality, and buildings with multiple masses.

1. PENDAHULUAN

Generasi milenial yang masuk dalam rentang umur 25-40 tahun masih banyak yang belum memiliki hunian pertamanya. Di berbagai negara, tingkat kepemilikan hunian pada generasi milenial bervariasi. Misalnya, di Amerika Serikat, hanya sekitar 37% generasi milenial yang memiliki hunian pribadi (Mariana dan Dwi, 2020). Minat milenial untuk memiliki hunian meningkat. Pencarian properti di internet oleh generasi milenial (usia 25-34 tahun) mencapai 26,4% pada tahun 2022. Banyak milenial menghadapi kesulitan finansial dalam membeli rumah. Harga properti yang tinggi dan kenaikan pendapatan yang tidak sebanding membuat kepemilikan rumah menjadi sulit (Arka dan Dwi, 2023).

Indonesia diperkirakan akan mengalami bonus demografi pada tahun 2020-2035. Fenomena ini tidak dapat dipisahkan dari Generasi Milenial. Hampir 10 juta penduduk Indonesia dari generasi Z (usia 15-24 tahun) menganggur atau tidak memiliki kegiatan (not in employment, education, and training/NEET). Dari jumlah tersebut, sekitar 5,2 juta orang berada di daerah perkotaan dan 4,6 juta orang di pedesaan. Fenomena pengangguran di kalangan Gen Z menjadi ancaman bagi bonus demografi Indonesia menuju tahun 2045 (Idris, 2024). Kebutuhan perumahan yang terjangkau dan tingkat pengangguran yang tinggi karena lingkungan kerja yang kurang nyaman menjadi hal yang krusial bagi generasi milenial dalam menghadapi fenomena bonus demografi. Pendekatan arsitektur perilaku dengan metode utama *behavior mapping* dalam kerangka berpikir *force-based framework* digunakan untuk menjawab permasalahan terkait pola dan

karakteristik Generasi Milenial dalam aspek work, life, dan social (Fitriani, 2021).

Kota Yogyakarta memiliki potensi sebagai model pengembangan investasi perekonomian, khususnya di bidang properti. Prospek bidang properti di Yogyakarta semakin prospektif, hal ini dikarenakan Yogyakarta tak hanya terkenal sebagai kawasan wisata unggulan dan menjadi tujuan pendidikan belaka, melainkan memiliki segudang daya tarik lain bagi banyak orang untuk menetap di Yogyakarta. Di tengah perkembangan urbanisasi yang pesat, Yogyakarta menghadapi tantangan dalam menyediakan perumahan yang terjangkau bagi generasi milenial. Kenaikan harga properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan telah mendorong milenial mencari alternatif perumahan yang lebih terjangkau (Utama, 2016).

Generasi milenial sering menghadapi hambatan finansial dalam membeli rumah pertama, sehingga solusi yang inovatif dan berkelanjutan menjadi kunci. Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals/SDGs*) 11 menekankan pentingnya menciptakan kota dan komunitas yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan, yang mencakup penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau (United nations, 2023). Dengan memperhatikan kebutuhan milenial akan hunian yang tidak hanya terjangkau tetapi juga efisien, hunian-hunian ini harus dirancang untuk mendukung mobilitas dan akses ke fasilitas umum yang baik. Selanjutnya, SDGs 7 menekankan akses ke energi bersih dan terbarukan (United nations, 2023).

Mengintegrasikan teknologi energi terbarukan dalam hunian milenial tidak hanya

mengurangi biaya energi tetapi juga mengurangi dampak lingkungan. Solusi hunian pertama yang memperhatikan kedua SDGs ini akan membantu generasi milenial mencapai kestabilan finansial dan kualitas hidup yang lebih baik, sambil mendukung keberlanjutan lingkungan dan menciptakan komunitas perkotaan yang lebih hijau dan Tangguh (Wijaya, 2021).

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terus mengalami dinamika seiring dengan perkembangan zaman. Di Indonesia, khususnya di kota-kota besar seperti Yogyakarta, tantangan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi generasi milenial menjadi semakin kompleks. Interaksi sosial memiliki peran penting dalam konsep komunitas arsitektur perumahan real estate (Moghayedi, 2023).

Dalam beberapa tahun terakhir, permintaan terhadap rumah dengan harga di bawah Rp 500 juta mengalami lonjakan signifikan, terutama dari kalangan milenial yang berusia 25-30 tahun. Sebagian besar dari golongan ini merupakan pekerja dengan pendapatan menengah yang mencari hunian pertama generasi milenial, yang tidak hanya terjangkau tetapi juga memenuhi kebutuhan akan gaya hidup modern dan lokasi yang strategis (Nurpita, 2023). Paralel dengan fenomena ini, sebuah analisis situasi pada FHP Edulaw, sebuah institusi pendidikan hukum terkemuka, mengungkapkan adanya kekurangan dalam penyajian informasi dan konten yang terkini (Farhan, 2024). Tantangan ini menunjukkan perlunya strategi rebranding yang komprehensif dan penyegaran konten melalui berbagai saluran komunikasi, untuk mempertahankan posisi pasar dan relevansi generasi milenial di tengah persaingan yang semakin ketat (Akinwande, 2024). Tantangan serupa dalam menyesuaikan diri dengan perubahan pasar dan ekspektasi konsumen terjadi baik dalam sektor properti maupun pendidikan, memperlihatkan pentingnya inovasi dan adaptasi dalam strategi komunikasi untuk memenuhi kebutuhan generasi saat ini (Santo, 2016).

Dengan memanfaatkan penyesuaian pendapatan generasi milenial, Solusi desain properti menawarkan peluang untuk merancang solusi hunian pertama yang terjangkau yang disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan

generasi milenial (Lasally, 2021). Hal ini relevan dengan kondisi di Yogyakarta, di mana solusi desain properti berdasarkan pendapatan generasi milenial dapat menjadi kunci untuk menciptakan solusi hunian pertama yang tidak hanya terjangkau tetapi juga mendukung pembentukan komunitas yang kuat dan berkelanjutan (Ichsan, 2018). Dengan mengkaji faktor-faktor ini, penelitian ini **bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai tantangan yang dihadapi oleh generasi milenial dalam memiliki properti serta memberikan rekomendasi desain properti yang dapat diakses dan sesuai dengan kondisi finansial Generasi Milenial.**

Studi yang dilakukan oleh Ugochukwu (2015) membahas tantangan penyediaan perumahan murah di Nigeria, seperti sulitnya memperoleh jaminan kepemilikan dan infrastruktur yang buruk, serta pentingnya penggunaan bahan bangunan lokal untuk mengurangi biaya. Moghayedi (2023) mengkaji peningkatan keberlanjutan perumahan terjangkau melalui teknologi inovatif dengan studi kasus SIAH-Livable yang meningkatkan efisiensi air dan energi meskipun biaya awal lebih tinggi. Nurpita (2023) menunjukkan penurunan indeks harga properti komersial di kota besar Indonesia pasca-pandemi Covid-19, akibat penutupan pusat perbelanjaan dan suku bunga BI Rate yang tinggi. Farhan, Y (2024) menyoroti masalah keterjangkauan perumahan di Kanada, yang disebabkan oleh dominasi investor dan pajak tinggi, serta merekomendasikan pengurangan pajak residensial untuk meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat.

Studi kasus di Tokyo, Jepang, mengenai desain kerangka kerja penanganan krisis berbasis komunitas di perkotaan, memberikan contoh bagaimana komunitas dapat berperan aktif dalam menghadapi dan mengatasi krisis (nhk, 2020). Kerangka kerja ini dapat diadaptasi untuk konteks Yogyakarta, dengan mempertimbangkan karakteristik sosial dan budaya lokal, untuk mengembangkan strategi yang efektif dalam penanganan krisis dan pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Adanya nilai-nilai kearifan lokal yang telah menjadi bagian integral dari budaya dan tradisi komunal perlu dihargai dan dipertimbangkan

dalam mengembangkan kerangka kerja untuk memastikan solusi yang sesuai dengan konteks budaya setempat. Partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan juga penting, dengan memperhatikan struktur sosial, peran tradisional, dan dinamika politik di tingkat lokal (Setiawan, 2021). Keterlibatan lembaga tradisional seperti paguyuban atau komunitas adat sangat penting dalam memperkuat implementasi kerangka kerja, karena generasi milenial memiliki peran signifikan dalam pemeliharaan dan pengembangan kebudayaan. Pemahaman terhadap konteks religius dan filosofis Yogyakarta menjadi landasan penting dalam merancang strategi yang relevan, mengingat nilai-nilai spiritual dan filosofis memengaruhi interaksi dan adaptasi masyarakat. Terakhir, kesinambungan budaya harus dijaga sebagai prioritas utama, dengan melibatkan semua pihak dalam menjaga warisan budaya yang berharga ini (Ahmad, 2022).

2. METODE

Metode penelitian adalah tata cara, langkah, atau prosedur ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan data guna mencapai tujuan dan kegunaan tertentu. Sugiyono (2018) menyatakan bahwa metode penelitian merupakan cara ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan tertentu, sementara Arikunto (2019) menekankan bahwa metode penelitian adalah cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan. Metode penelitian juga bertujuan untuk mengumpulkan data yang dapat menjawab rumusan masalah dan memberikan informasi yang relevan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yang merupakan jenis penelitian yang digunakan untuk meneliti objek penelitian dalam kondisi riil tanpa setting eksperimental. Metode deskriptif bertujuan untuk menggambarkan fakta secara aktual dan rinci tanpa menarik kesimpulan yang general. Penelitian deskriptif kualitatif memungkinkan peneliti untuk mempelajari kondisi objek secara alami, dengan peneliti sebagai instrumen utama, menggunakan teknik pengumpulan data triangulasi, dan pendekatan induktif yang lebih menekankan pada tujuan (Sugiyono, 2012).

Untuk mengeksplorasi model desain properti yang efektif dan inovatif terhadap daya beli generasi milenial, penelitian ini menggunakan wawancara semi-terstruktur. Dalam wawancara semi-terstruktur, pewawancara tidak terikat secara ketat pada daftar pertanyaan formal dan dapat mengajukan pertanyaan yang lebih terbuka. Hal ini memungkinkan munculnya faktor-faktor yang tidak diketahui sebelumnya. Hasil wawancara kemudian dianalisis dan dievaluasi secara langsung. Selain itu, penelitian ini juga didukung oleh literatur penelitian lain untuk memperkaya sudut pandang dan mendukung temuan penelitian.

Pemanfaat Nvivo pada penelitian

Peneliti kualitatif sering menghadapi berbagai tantangan, termasuk pengumpulan dan analisis data yang memerlukan waktu dan tenaga yang signifikan, serta kesulitan dalam menarik sampel yang representatif dan menghindari bias. Pengumpulan dan analisis data secara simultan dianjurkan untuk efisiensi waktu. Tantangan lain adalah interpretasi data yang subjektif dan reaktivitas dalam analisis, membuat validitas data sulit dijamin. NVivo, aplikasi dari QSR International, membantu mengatasi masalah ini dengan mengelola data nonnumerik seperti teks dan visual dari berbagai sumber secara efisien. Aplikasi ini mendukung kajian pustaka, triangulasi, dan presentasi hasil penelitian, serta mengorganisasi data dari berbagai metode pengumpulan, seperti wawancara dan observasi. NVivo juga memfasilitasi kerja kolaboratif dalam tim dan memvisualisasikan konsep-konsep penting, mengurangi kesulitan pengorganisasian data manual yang memakan waktu, biaya, dan tenaga.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan generasi milenial kesulitan memiliki hunian pertama dalam periode 10 tahun setelah lulus kuliah, dengan fokus pada wawancara dengan generasi milenial sebagai objek penelitian. Data primer dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur dan observasi lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku dan peraturan pemerintah yang relevan. Instrumen penelitian, seperti kuesioner dan formulir observasi, digunakan untuk mengumpulkan informasi kuantitatif dan kualitatif. Metode

deskriptif kualitatif, terutama wawancara mendalam, digunakan untuk menggali informasi detail mengenai permasalahan dan solusi terkait kepemilikan hunian pertama serta jenis hunian yang sesuai dengan gaya hidup generasi milenial.

Tahap Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan menelaah suatu masalah dengan metode ilmiah yang tertata dan sistematis, bertujuan menemukan pengetahuan baru yang dapat diandalkan tentang dunia alam dan sosial (Faisal, 2007). Penelitian harus dapat dibuktikan dan diuraikan dengan sebab akibat antara variabel-variabelnya. Tahap pertama dalam penelitian adalah merumuskan masalah dan tujuan penelitian. Rumusan masalah dalam penelitian ini muncul dari keresahan peneliti mengenai kesulitan generasi milenial dalam memiliki hunian pertama. Penelitian ini menganalisis faktor-faktor kesulitan tersebut dan menawarkan solusi desain serta pemilihan material alternatif yang terjangkau bagi generasi milenial.

Tahap kedua adalah pengumpulan data, dilakukan melalui pengamatan langsung di lapangan dan wawancara semi-terstruktur dengan generasi milenial untuk mengetahui kendala yang generasi milenial hadapi serta solusi yang dapat digunakan. Selain itu, data juga dikumpulkan melalui literatur dan penelitian terdahulu untuk memperkuat analisis. Pengumpulan data yang beragam membantu memberikan pandangan yang komprehensif mengenai permasalahan dan solusinya.

Tahap ketiga adalah analisa permasalahan berdasarkan hasil wawancara (analisis deskriptif). Penelitian kualitatif fokus pada permasalahan yang dikaji dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis (Danim dan Darwis, 2003). Data yang ditemukan dianalisis dengan membuat uraian detail, mengutamakan pandangan responden mengenai kesulitan generasi milenial dalam mengumpulkan modal untuk pembangunan atau pembelian hunian pertama. Peneliti juga memverifikasi data dengan membandingkan beberapa kasus serupa.

Tahap keempat adalah analisa menggunakan NVivo, software analisis kualitatif yang memfasilitasi pengorganisasian, analisis, dan penarikan wawasan dari data

tekstual, audio, video, atau visual. Dalam penelitian ini, NVivo memungkinkan pengumpulan data dari berbagai sumber seperti wawancara, survei, diskusi kelompok fokus, dan media sosial, mempermudah pengelompokan data ke dalam kategori seperti demografi responden dan tema utama. NVivo juga mendukung triangulasi data, meningkatkan kredibilitas temuan dengan memverifikasi dari beberapa sumber, serta menyediakan alat visualisasi untuk mempresentasikan hasil penelitian secara efektif.

Tahap kelima adalah analisa solusi desain (analisis evaluatif). Setelah mendapatkan data dari responden, peneliti menganalisis solusi desain dan material yang dapat digunakan sebagai solusi permasalahan. Analisa ini diperkuat oleh literatur dan penelitian terdahulu, dijadikan acuan untuk saran penelitian ini.

Hasil dari penelitian ini adalah pengembangan rancangan desain yang disesuaikan dengan kebutuhan finansial, ruangan, dan pola aktivitas generasi milenial, menyediakan solusi hunian pertama yang ekonomis, efektif, dan inovatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini merupakan hasil dari laporan dan diskusi penelitian yang dilakukan oleh peneliti di lapangan. Bagian ini mencakup tahapan-tahapan penelitian, dimulai dari awal hingga akhir penelitian tesis ini. Untuk mempermudah pelaksanaan penelitian, peneliti memulai dengan membahas materi yang paling umum, yaitu gambaran umum penelitian, sebagai pengenalan awal sebelum melanjutkan ke pembahasan yang lebih mendalam. Pada tahap berikutnya, peneliti akan membahas setiap rumusan masalah penelitian dengan mengacu pada hasil output NVivo 11, seperti peta, *matrix coding*, dan *Framework Matrices*, yang membantu peneliti dalam menyusun diskusi dan solusi desain sebagai hasil penelitian ini, sehingga memungkinkan peneliti untuk menarik Kesimpulan

3.1 Responden Penelitian

Penelitian ini menggunakan wawancara semi-terstruktur untuk mengumpulkan data yang andal, sebanding, dan kualitatif. Metode ini memungkinkan komunikasi dua arah, memungkinkan peneliti menggali data secara

mendalam dari 8 responden, termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), anggota komunitas lokal, dan arsitek. Responden MBR memberikan wawasan mengenai kebutuhan dan preferensi generasi milenial terkait hunian yang terjangkau, membantu perancang dan pengembang menciptakan perumahan yang sesuai dengan kemampuan finansial dan kebutuhan sehari-hari generasi milenial. Anggota komunitas lokal yang berpotensi menjadi calon penghuni memberikan masukan berharga mengenai desain rumah, fasilitas yang dibutuhkan, dan aspek keberlanjutan proyek, memastikan perumahan yang dibangun relevan dan bermanfaat. Arsitek memberikan pandangan teknis terkait konstruksi dan desain rumah berbasis komunitas, memastikan standar keselamatan, fungsionalitas, estetika, dan efisiensi biaya yang tinggi, menghasilkan perumahan yang layak huni, nyaman, dan ekonomis dalam jangka panjang.

3.2 Kuisisioner Pertanyaan

Pertanyaan kuisisioner dalam penelitian ini disesuaikan dengan tema, tujuan, dan kesesuaian dengan responden. Pertanyaan mencakup informasi dasar seperti nama, tempat dan tanggal lahir, status pernikahan, jumlah anak, dan domisili. Responden juga diminta memberikan informasi tentang pekerjaan generasi milenial, termasuk lokasi, jenis pekerjaan (WFH atau WFO), dan perkiraan pendapatan. Pertanyaan mengenai jenis kendaraan yang digunakan, faktor yang mendasari keinginan memiliki hunian pertama, serta kendala yang dihadapi dalam proses tersebut juga diajukan. Preferensi hunian, aktivitas, dan gaya hidup sehari-hari, serta perbedaan dengan generasi sebelumnya, cara bersosialisasi, dan kegiatan yang diinginkan di hunian turut ditanyakan. Responden juga diminta memberikan preferensi desain bangunan, kebutuhan ruangan berdasarkan gaya hidup, pengetahuan terkait industri konstruksi, dan pengaruh jenis material terhadap biaya bangunan. Akhirnya, solusi dan saran untuk membantu generasi milenial memiliki hunian pertama, termasuk peran pemerintahan, diminta dari responden.

Dalam wawancara dengan delapan responden dari berbagai usia dan latar belakang, sejumlah pertanyaan mengenai hunian pertama,

gaya hidup, dan preferensi desain telah diajukan. Pertanyaan mencakup identitas, status pernikahan, jumlah anak, domisili, tempat kerja, jenis pekerjaan (WFH atau WFO), pendapatan, jenis kendaraan, serta preferensi transportasi. Informasi ini digunakan untuk memahami kebutuhan hunian berdasarkan status pernikahan, jumlah anak, dan lokasi tempat tinggal dan kerja. Kendala utama yang dihadapi generasi milenial dalam memiliki hunian pertama adalah tingginya harga properti dan keterbatasan akses pembiayaan. Responden menunjukkan preferensi terhadap desain hunian minimalis dan fungsional dengan ruang kerja di rumah. Solusi yang diusulkan termasuk kebijakan pembiayaan yang terjangkau, program subsidi, edukasi keuangan, dan hunian yang memenuhi kebutuhan modern dan fungsionalitas. Analisis wawancara ini memberikan wawasan kualitatif tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan memiliki hunian pertama, dengan kebutuhan analisis kuantitatif lebih lanjut menggunakan N-Vivo.

3.3 Analisis N-Vivo Hasil Wawancara

Analisis N-Vivo adalah metode yang berguna untuk mengolah data kualitatif dari wawancara guna mengidentifikasi tema, pola, dan wawasan yang relevan. Dalam konteks wawancara mengenai solusi untuk mendapatkan hunian pertama, N-Vivo membantu menstrukturkan dan menganalisis data untuk mengungkap pandangan dan pengalaman responden secara mendalam. Proses analisis dimulai dengan pengumpulan dan transkripsi data wawancara yang ditranskripsikan secara verbatim dan diimpor ke perangkat lunak N-Vivo. N-Vivo memungkinkan identifikasi tema utama seperti pencahayaan, ruang terbuka hijau, carport, gudang, dan desain ergonomis. Alat visualisasi data dalam N-Vivo, seperti peta konsep dan diagram, membantu menggambarkan hubungan antara tema dan subtema, mempermudah pemahaman hasil analisis dan penyajian temuan kepada pemangku kepentingan. Visualisasi ini memperlihatkan hubungan antara kebijakan pembiayaan, desain hunian, dan tantangan yang dihadapi responden secara lebih konkret.

1. Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian

Generasi milenial menghadapi tantangan besar dalam memiliki hunian pertama, terutama karena faktor ekonomi seperti harga properti yang tinggi dan keterbatasan akses pembiayaan. Selain itu, kebutuhan dan gaya hidup modern generasi milenial berbeda dari generasi sebelumnya, yang tercermin dalam preferensi desain hunian. Milenial cenderung menginginkan hunian dengan karakteristik modern, palet warna netral, gaya industrial, dan rumah tidak bertingkat atau dengan luas tidak lebih dari 120m². Wawancara dengan responden menunjukkan bahwa generasi milenial mengutamakan pencahayaan dan penghawaan yang baik, ruang terbuka hijau, carport, gudang, serta desain ergonomis dan fleksibel untuk ruang kerja atau hobi. Dapur fungsional, ruang lebih privat, dan rumah berpagar menjadi prioritas, sedangkan ruang tamu tradisional sering diabaikan.

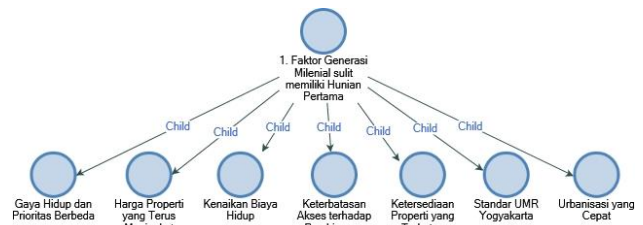
Dari analisis matriks coding, disimpulkan bahwa faktor utama yang membuat generasi milenial sulit memiliki hunian adalah gaya hidup dan prioritas yang berbeda, kenaikan harga properti, peningkatan biaya hidup, keterbatasan akses pembiayaan, ketersediaan properti yang terbatas, standar UMR Yogyakarta, dan urbanisasi yang cepat. Faktor-faktor ini dirangkum dalam Tabel 1 yang mencerminkan hasil coding dan analisis wawancara.

Tabel 1. *Coding Result* Factor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian

Name	Coding Result
1. Faktor Generasi Milenial sulit memiliki Hunian Pertama	
Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda	12
Harga Properti yang Terus Meningkat	8
Kenaikan Biaya Hidup	8
Keterbatasan Akses terhadap Pembiayaan	5
Ketersediaan Properti yang Terbatas	3
Standar UMR Yogyakarta	7
Urbanisasi yang Cepat	2

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari Coding result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 1



Gambar 1. Peta Analisis Faktor Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunia Pertama

Dari hasil Coding Result didapatkan factor terbesar Generasi Milenial Sulit Memiliki Hunian Pertama adalah Gaya Hidup dan Prioritas Berbeda yang berada pada peringkat pertama, Harga Properti yang Terus Meningkat yang berada pada peringkat kedua, dan Kenaikan Biaya Hidup yang berada pada peringkat ketiga

2. Faktor generasi milenial sulit memiliki hunian dan Solusi yang dibutuhkan

Generasi milenial menghadapi banyak tantangan dalam memiliki hunian pertama, terutama karena harga properti yang tinggi dan keterbatasan akses pembiayaan. Namun, beberapa solusi dapat membantu mengatasi kendala ini, termasuk adaptasi standar dimensi bangunan, desain hemat energi dan ramah lingkungan, efisiensi tata ruang dan detail bangunan, serta estetika modern dan minimalis. Konsep hunian tumbuh, metode konstruksi yang efektif, dan pemanfaatan material fabrikasi serta material struktur alternatif selain baja dan beton juga penting.

Selain itu, pemilihan lokasi yang tepat dan penggunaan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas untuk konstruksi sangat berpengaruh. Penggunaan warna netral atau bahan alami, perencanaan keuangan yang matang, dan kepemilikan tanah warisan merupakan solusi tambahan yang dapat membantu generasi milenial mencapai impian untuk memiliki hunian pertama yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan serta gaya hidup generasi milenial.

Dari analisis matriks coding, disimpulkan bahwa solusi yang dibutuhkan milenial meliputi metode konstruksi yang efektif, pemanfaatan material struktur selain baja dan beton, penggunaan warna netral atau bahan asli, efisiensi tata ruang layout dan detail bangunan, perencanaan keuangan yang matang, desain hemat energi dan ramah

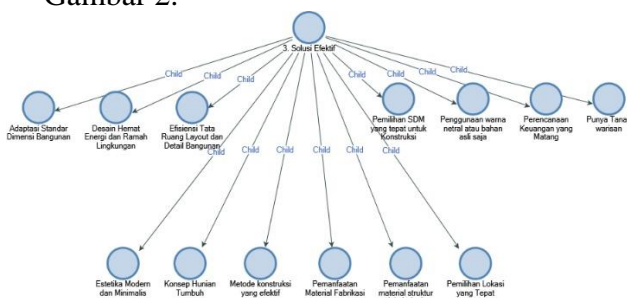
lingkungan, konsep hunian tumbuh, pemilihan SDM yang tepat untuk konstruksi, estetika modern dan minimalis, pemilihan lokasi yang tepat, adaptasi standar dimensi bangunan, pemanfaatan material fabrikasi, dan kepemilikan tanah warisan. Hasil analisis ini dirangkum dalam Tabel 2, yang mencerminkan solusi-solusi yang diperlukan untuk membantu generasi milenial memiliki hunian yang sesuai dengan kebutuhan generasi milenial.

Tabel 2. Coddling Result Solusi yang dibutuhkan Milenial

Name	Coding Result
3. Solusi Efektif	
Metode konstruksi yang efektif	9
Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton	8
Penggunaan warna netral atau bahan asli saja	8
Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan	7
Perencanaan Keuangan yang Matang	7
Desain Hemat Energi dan Ramah Lingkungan	6
Konsep Hunian Tumbuh	6
Pemilihan SDM yang tepat untuk Konstruksi	6
Estetika Modern dan Minimalis	5
Pemilihan Lokasi yang Tepat	5
Adaptasi Standar Dimensi Bangunan	4
Pemanfaatan Material Fabrikasi	4
Punya Tanah warisan	4

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari Coddling result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 2.



Gambar 2. Peta Analisis Solusi yang dibutuhkan Milenial

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari hasil Coddling Result didapatkan Solusi yang dibutuhkan Milenial adalah

Metode konstruksi yang efektif yang berada pada peringkat pertama, Pemanfaatan material struktur selain baja dan beton berada pada peringkat kedua, Penggunaan warna netral atau bahan asli saja juga memiliki peringkat pada urutan ketiga dan pada urutan keempat yang tidak kalah pentingnya adalah Efisiensi Tata Ruang Layout dan Detail Bangunan

- Solusi Milenial agar bisa memiliki hunian dan desain yang dibutuhkan milenial

Berbagai solusi telah diidentifikasi untuk membantu generasi milenial memiliki hunian yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Solusi tersebut mencakup adaptasi standar dimensi bangunan dan pemanfaatan material fabrikasi untuk menekan biaya konstruksi, serta memanfaatkan kepemilikan tanah warisan untuk keuntungan finansial tambahan. Desain hunian yang dihargai oleh milenial mencakup estetika modern dan minimalis serta pemilihan lokasi yang tepat. Selain itu, desain hemat energi dan ramah lingkungan, efisiensi tata ruang, dan detail bangunan juga menjadi prioritas karena mendukung gaya hidup yang berkelanjutan dan fungsional. Konsep hunian tumbuh memberikan fleksibilitas untuk penyesuaian di masa depan.

Pemilihan sumber daya manusia (SDM) yang tepat untuk konstruksi dan perencanaan keuangan yang matang sangat penting untuk memastikan proyek berjalan lancar dan sesuai anggaran. Metode konstruksi yang efektif dan pemanfaatan material struktur selain baja dan beton dapat meningkatkan efisiensi dan ketahanan bangunan. Penggunaan warna netral atau bahan alami memberikan sentuhan akhir yang sesuai dengan preferensi estetika modern milenial.

Dari analisis matriks coddling, disimpulkan bahwa desain yang dibutuhkan milenial meliputi fleksibilitas ruang, desain rumah yang lebih privat, lebih banyak ruang terbuka hijau, fokus pada fungsi daripada detail yang berlebihan, bangunan dengan beberapa massa, desain ergonomis, luas bangunan tidak lebih dari 120m², bangunan landed atau tidak bertingkat, pencahayaan dan penghawaan yang baik, palet warna netral, dan gaya desain industrial serta modern. Hasil analisis ini dirangkum dalam

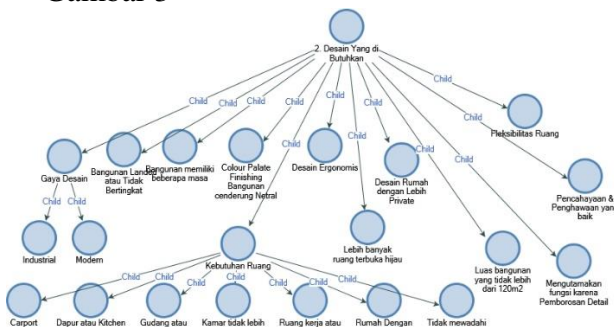
Tabel 5.4, yang mencerminkan desain yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi milenial.

Tabel 3. Coding Result Desain yang dibutuhkan Milenial

Name	Coding Result
2. Desain yang dibutuhkan	
Fleksibilitas Ruang	11
Desain Rumah dengan Lebih Private	10
Lebih banyak ruang terbuka hijau	9
Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail	9
Bangunan memiliki beberapa masa	9
Desain Ergonomis	8
Luas bangunan yang tidak lebih dari 120m ²	8
Bangunan Landed atau Tidak Bertingkat	6
Pencahayaannya & Penghawaan yang baik	6
Colour Palate Finishing Bangunan cenderung Netral	5
Gaya Desain Industrial	5
Gaya Desain Modern	4

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari Coding result diatas maka dapat digambarkan Peta Analisisnya seperti pada Gambar 3



Gambar 3. Peta Analisis Desain yang dibutuhkan Milenial

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari hasil Coding Result didapatkan desain yang dibutuhkan Milenial adalah Fleksibilitas Ruang menjadi peringkat pertama dalam desain yang dibutuhkan, Desain Rumah dengan Lebih Private menjadi peringkat kedua, Lebih banyak ruang terbuka hijau masuk dalam peringkat ketiga, Mengutamakan fungsi karena Pemborosan Detail berada pada tingkat keempat dan

Bangunan memiliki beberapa masa berap pada peringkat kelima dari desain yang dibutuhkan milenial.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Generasi milenial di Yogyakarta menghadapi berbagai tantangan dalam upaya memiliki properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kesulitan tersebut dan kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatan mereka. Analisis menunjukkan bahwa gaya hidup dan prioritas berbeda adalah faktor utama yang mempengaruhi kesulitan memiliki properti, diikuti oleh harga properti yang terus meningkat dan kenaikan biaya hidup. Dalam hal kebutuhan desain properti, metode konstruksi yang efektif menempati peringkat pertama, pemanfaatan material struktur selain baja dan beton di peringkat kedua, penggunaan warna netral atau bahan asli di peringkat ketiga, dan efisiensi tata ruang layout serta detail bangunan di peringkat keempat. Solusi desain properti yang sesuai dengan keterjangkauan generasi milenial meliputi fleksibilitas ruang sebagai prioritas utama, desain rumah yang lebih privat, ruang terbuka hijau, fokus pada fungsi daripada detail yang berlebihan, dan bangunan dengan beberapa masa.

4.2. Saran

Untuk memenuhi kebutuhan desain properti berdasarkan pendapatan, pengembang sebaiknya melakukan survei mendalam untuk memahami preferensi dan kebutuhan desain generasi milenial, termasuk desain yang modern, fungsional, dan efisien dalam penggunaan ruang. Properti dengan desain modular atau dapat disesuaikan menjadi pilihan menarik, memungkinkan pembeli menyesuaikan properti sesuai dengan anggaran dan kebutuhan mereka. Solusi desain properti yang terjangkau dapat dicapai melalui pengembangan konsep co-living atau apartemen mikro, yang menyediakan hunian terjangkau tanpa mengorbankan kenyamanan dan kualitas hidup. Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan arsitek sangat penting untuk merancang proyek perumahan inovatif dan hemat biaya, dengan

tetap mempertimbangkan aspek lingkungan dan keberlanjutan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, A. (2022). Dampak Fenomena Culture Shock Terhadap Adaptasi Budaya Sosial Mahasiswa Perantauan FITK UIN Jakarta (Bachelor's thesis, Jakarta: FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Akinwande, T., Hui, E. C., & Dekker, K. (2024). Effective affordable housing strategies for the urban poor in Nigeria. *World Development*, 173, 106438.
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka cipta
- Arka, Y & Dwi, A. 2024. Minat Memiliki Hunian di Kalangan Milenial dan Gen Z Meningkat, Pilih Rumah atau Apartemen? Diakses pada 9 Juni 2024 dari <https://www.kompas.com/properti/read/2023/12/04/190300521/minat-memiliki-hunian-di-kalangan-milenial-dan-gen-z-meningkat-pilih>.
- Danim, Sudarwan dan Darwis. 2003. *Metode Penelitian Kebidanan: Prosedur, Kebijakan dan Etik*. Jakarta:EGC.
- Farhan, B. Y. (2024). Canada's leadership and housing affordability: Evidence from the Canadian real estate market. *Journal of Urban Management*, 13(1), 52-61.
- Fitriani, H (2021) *Hunian Produktif Bagi Generasi Milenial dengan Konsep Co-Living*. Undergraduate thesis, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Ichsan, A. S. (2018). Memahami Struktur Sosial Keluarga di Yogyakarta (Sebuah Analisa dalam Pendekatan Sosiologi: Struktural Fungsional). *Jurnal Al Adyaan; Jurnal Sosial dan Agama*, 5(02), 153-166.
- Idris, M. (2024). Nyaris 10 Juta Gen Z Pengangguran, Ternyata Ini Akar Masalahnya. Diakses pada 9 Juni 2024 dari <https://money.kompas.com/read/2024/05/24/193945726/nyaris-10-juta-gen-z-pengangguran-ternyata-ini-akar-masalahnya>.
- Lasally, A., Khairunnisa, H., & Mahfudz, A. A. (2021). Pengembangan desa wisata berbasis komunitas di Yogyakarta (Studi kasus: Desa wisata Sambu). *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 6(1), 34-42.
- Mariana, H & Dwi, A. 2020. *Kebanyakan Milenial Masih Belum Punya Hunian, Kenapa?* Diakses pada 9 Juni 2024 dari <https://properti.kompas.com/read/2020/12/16/114300021/kebanyakan-milenial-masih-belum-punya-hunian-kenapa>.
- Moghayedi, A., Phiri, C., & Ellmann, A. M. (2023). Improving sustainability of affordable housing using innovative technologies: Case study of SIAH-Livable. *Scientific African*, 21, e01819.
- nhk. (2020). Tokyo and the Coronavirus: An Art Expo in Old Town Tokyo - TOKYO EYE 2020 - TV | NHK WORLD-JAPAN Live & Programs. NHK WORLD. Retrieved 5 April 2021, from <https://www3.nhk.or.jp/nhkworld/en/tv/tokyoyeye2020/20200923/2053186/>
- Nurpita, A., & Wardhani, A. W. (2021). Analisis trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di kota besar Indonesia pasca pandemi Covid-19. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilai*, 1(1), 17-22.
- Santo, B. G. (2016). *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Low Rise Apartment Di Tangerang Selatan* (Doctoral dissertation, UAJY).
- Setiawan, A. (2021). *Desain Kerangka Kerja Penanganan Krisis Berbasis Komunitas di Perkotaan*. *Jurnal Strategi Desain & Inovasi Sosial*, 144-153.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif*. Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, penerbit Alfabeta, Bandung
- Ugochukwu, I. B., & Chioma, M. I. B. (2015). Local building materials: affordable strategy for housing the urban poor in Nigeria. *Procedia engineering*, 118, 42-49.
- United Nations. 2023. *The 17's goals of SDG's* Diakses pada 10 Juni 2024 dari <https://sdgs.un.org/goals>
- Utama, Y. S. (2016). *Pembangunan Perkotaan Berbasis Komunitas Studi Kasus Paguyuban Kalijawi, Yogyakarta*. In *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology* (Vol. 1, pp. 105-115).

Wijaya, D. D., & Anastasia, N. (2021).
Pertimbangan generasi milenial pada
kepemilikan rumah dan kendala finansial.
Jurnal Manajemen Aset Dan Penilai, 1(2).