

The Influence of Property Location, Environment, Financial Knowledge, and Income on Residential Property Investment Decisions Among Millennials in Sidoarjo Regency

[Pengaruh Lokasi Properti, Lingkungan, Financial knowledge dan Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Properti Residensial di Kalangan Generasi Millenial di Kabupaten Sidoarjo]

Joko Purnomo¹⁾, Sriyono ^{*2)}

¹⁾ Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Bisnis, Hukum, dan Ilmu Sosial, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

²⁾ Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Bisnis, Hukum, dan Ilmu Sosial, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email Penulis Korespondensi: sriyono@umsida.ac.id

Abstract. *This study examines the effects of property location, environment, financial knowledge, and income on residential property investment decisions among millennials in Sidoarjo Regency, a fast-growing area near Surabaya. A quantitative explanatory research design was used, surveying 100 millennial respondents aged 27–44 selected through purposive sampling, with data analyzed using multiple linear regression, t-tests, and F-tests. Results show that only income has a significant positive effect on investment decisions ($B=0.896$; $t=6.483$; $Sig=0.000$), while location, environment, and financial knowledge are not significant individually. Together, all four variables significantly affect investment decisions ($F=17.596$; $Sig=0.000$; $R^2=0.428$), explaining 42.8 percent of the variance. These findings indicate that income is the main driver of millennials' property investment decisions, while location, environment, and financial knowledge act as supporting factors that reinforce one another within the overall model..*

Keywords - location, environment, financial knowledge, income, investment decision, millennial generation.

Abstrak. *Tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis pengaruh lokasi properti, lingkungan, financial knowledge, dan pendapatan terhadap keputusan investasi properti residensial di kalangan generasi milenial Kabupaten Sidoarjo, wilayah penyangga Surabaya yang mengalami pertumbuhan properti pesat. Penelitian menggunakan metode kuantitatif dengan desain explanatory research melalui survei kuesioner kepada 100 responden milenial usia 27–44 tahun yang secara purposive sampling, dianalisis dengan regresi linier berganda, uji t, dan uji F. Hasil menunjukkan bahwa secara parsial hanya pendapatan yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi ($B=0,896$; $t=6,483$; $Sig=0,000$), sedangkan lokasi, lingkungan, dan financial knowledge tidak signifikan secara individual. Secara simultan, keempat variabel berpengaruh signifikan dengan nilai $F=17,596$ ($Sig=0,000$) dan $R^2=0,428$, artinya keempat variabel menjelaskan 42,8 persen variasi keputusan investasi. Temuan ini menegaskan bahwa pendapatan adalah faktor utama penentu keputusan investasi properti milenial, sementara lokasi, lingkungan, dan pengetahuan keuangan berperan sebagai pendukung yang saling menguatkan dalam model secara keseluruhan*

Kata Kunci - lokasi, lingkungan, financial knowledge, pendapatan, keputusan investasi, generasi milenial

I. PENDAHULUAN

Keputusan investasi properti residensial pada generasi milenial merupakan fenomena yang semakin krusial untuk dikaji, mengingat kelompok usia produktif ini kini menjadi kontributor signifikan terhadap permintaan properti di berbagai wilayah termasuk wilayah penyangga kota besar. Generasi milenial menempatkan kepemilikan rumah sebagai bagian integral dari perencanaan hidup dan instrumen investasi jangka panjang. Berdasarkan survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia 2025-2026 menunjukkan bahwa penjualan properti residensial tumbuh +7,83% (yoy) pada 2025, pertumbuhan didorong oleh rumah tipe kecil dan tipe menengah oleh generasi millennial. Fenomena ini menjadi semakin relevan ketika keputusan membeli properti tidak lagi didasarkan pada satu pertimbangan tunggal, melainkan hasil interaksi berbagai faktor yang saling memengaruhi satu sama lain.

Berdasarkan data BPS Kabupaten Sidoarjo 2025, populasi Kabupaten Sidoarjo tahun 2024 diperkirakan mencapai 2.027.874 jiwa, dengan usia produktif 25–44 tahun (generasi milenial) merepresentasikan sekitar 30,05% dari total populasi - potensi pasar besar bagi pengembangan properti residensial. Pinhome Research juga mencatat bahwa pada kuartal pertama 2024, generasi milenial menyumbang sekitar 55% dari total permintaan pembelian properti di Indonesia

Tabel 1. Populasi Kabupaten Sidoarjo tahun 2024

Generasi	Kelompok Usia	(%)
Alpha	0–14 tahun	20,80%
Z	15–29 tahun	23,18%
Milenial	30–44 tahun	22,32%
X	45–59 tahun	21,63%
Baby Boomer	60–74 tahun	10,21%
Silent Generation	> 75 tahun	1,86%
Total		100,00%

Sumber data : BPS Kabupaten Sidoarjo 2025.

Secara spesifik, Kabupaten Sidoarjo bertransformasi menjadi lokasi yang menarik bagi pembeli milenial maupun investor, didukung oleh kedekatan dengan Kota Surabaya, progres infrastruktur, dan akselerasi proyek perumahan baru. Data kuartal ke-3 2024 menunjukkan peningkatan inventori rumah baru di Sidoarjo mencapai 215%, tertinggi di Pulau Jawa, didorong oleh peresmian Flyover Juanda pada September 2024 dan perbaikan 11 ruas jalan penghubung Surabaya–Sidoarjo. Kombinasi fenomena makro dan fenomena lokal ini menjadikan Sidoarjo sebagai lokus yang relevan dan ideal untuk meneliti perilaku keputusan investasi properti residensial di kalangan milenial

Tabel 2. Pertumbuhan Kuartalan (QoQ) Teratas Total Inventori Rumah Baru di Pulau Jawa

Peringkat	Wilayah (Kabupaten/Kota)	Pertumbuhan (QoQ)
1	Kab. Sidoarjo	215%
2	Kab. Gresik	119%
3	Kab. Cirebon	46%
4	Kab. Bandung Barat	43%
5	Kota Tangerang	39%
6	Kota Serang	37%
7	Kab. Pandeglang	36%
8	Kab. Tangerang	34%
9	Kota Tangerang Selatan	34%
10	Kab. Bekasi	32%

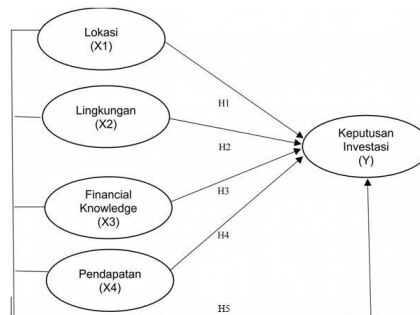
Sumber data : Pinhome Research.

Keputusan investasi adalah langkah memilih opsi investasi berdasarkan pemikiran logis mengenai manfaat dan risiko yang melibatkan berbagai faktor yang memengaruhinya. Dalam kajian manajemen keuangan, Tandelilin mendefinisikan keputusan investasi sebagai hasil pertimbangan rasional terhadap berbagai informasi yang tersedia. keputusan investasi properti hunian oleh generasi milenial semakin krusial dan menarik untuk dikaji, khususnya mengenai berbagai determinan yang memengaruhi proses pengambilan keputusan mereka [1][2]. Fluktuasi pasar dan kondisi perekonomian makro bukan lagi preferensi investasi utama, faktor-faktor mikro seperti persepsi personal, toleransi risiko, literasi keuangan, serta karakteristik sosio-demografi turut memengaruhi. Sejumlah studi mengindikasikan bahwa aspek-aspek seperti lokasi, kualitas lingkungan permukiman, tingkat pendapatan, dan literasi finansial merupakan faktor esensial dalam proses pengambilan keputusan, khususnya pada instrumen investasi properti rumah. Dalam hal ini keputusan investasi properti residensial yang dimaksud adalah hasil pertimbangan individu generasi milenial di Sidoarjo dalam memilih dan memutuskan pembelian properti hunian yang dipengaruhi oleh faktor lokasi, lingkungan, kemampuan finansial, dan pemahaman keuangan.

Kebaruan yang dihadirkan dari penelitian ini adalah pada kombinasi variabel dan konteks wilayah penelitian. Kombinasi variabel Lokasi, Lingkungan, Financial Knowledge dan Pendapatan relevan dengan fenomena yang terjadi pada wilayah Sidoarjo. Lokasi merupakan salah satu faktor determinan yang sangat mempengaruhi nilai dan keputusan investasi properti [3][4][5]. Faktor lingkungan juga menjadi salah satu pertimbangan calon pembeli atau investor. Kriteria aman, nyaman, tenang menjadi prasyarat pengambilan keputusan investasi atau pembelian hunian [4], [6]. Faktor internal yang dominan dalam pengambilan keputusan adalah rasa kepercayaan diri yang diperoleh dari pengetahuan atas sesuatu, dalam hal ini pengetahuan tentang keuangan pada properti rumah [7], [8], [9]. Sementara itu, tingkat pendapatan juga menjadi variabel kunci yang mempengaruhi kemampuan dan minat investasi properti [10]. Terkait Konteks wilayah penelitian, Sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada pasar properti di kota metropolitan seperti Jakarta, Surabaya, dan Bali, sedangkan wilayah penyangga yang sedang mengalami laju pembangunan pesat seperti Sidoarjo masih kurang diperhatikan. Kekosongan ini semakin relevan mengingat Sidoarjo mencatat pertumbuhan inventori rumah baru tertinggi di Pulau Jawa (215% pada Q3 2024) akibat peningkatan aksesibilitas infrastruktur, namun belum ada kajian mendalam mengenai bagaimana persepsi milenial terhadap faktor lokasi, lingkungan, financial knowledge, dan pendapatan secara simultan membentuk keputusan investasi properti di kawasan berkembang tersebut.

Pada penelitian sebelumnya menunjukkan lokasi berpengaruh signifikan pada pengambilan keputusan pembelian rumah [31]. Selain itu pada hasil penelitian lain mengungkapkan bahwa faktor lokasi (fasilitas, transportasi, lingkungan) sangat memengaruhi keputusan milenial untuk sewa/beli rumah [30]. Namun ada penelitian yang menunjukkan lokasi tidak signifikan mempengaruhi keputusan pembelian rumah [17]. Salah satu Penelitian [9] menunjukkan bahwa sikap keuangan dan pengetahuan keuangan berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi [9]. Sebaliknya, hasil penelitian lain menunjukkan bahwa literasi keuangan dan sikap keuangan tidak memiliki pengaruh signifikan secara langsung terhadap keputusan investasi [32]. Hasil satu Penelitian menunjukkan bahwa Income atau pendapatan mempengaruhi preferensi millennial dalam memilih rumah [14]. Tetapi menurut penelitian lain pendapatan tidak signifikan berpengaruh pada keputusan pembelian rumah [33] sama halnya dengan penelitian atmanigrum yang menunjukkan bahwa pendapatan tidak langsung mempengaruhi keputusan investasi [34]

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana lokasi properti, lingkungan, pengetahuan finansial, dan tingkat pendapatan dapat mempengaruhi keputusan investasi dalam properti residensial oleh generasi milenial di Sidoarjo. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangsih, baik dalam aspek teori untuk pengembangan ilmu manajemen investasi properti, maupun secara praktis bagi para pengembang dan investor dalam merancang strategi investasi yang lebih efektif..



Gambar 1. Kerangka konseptual

H1: Lokasi properti (X1) berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial (Y).

H2: Lingkungan (X2) berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial (Y).

H3: Financial knowledge (X3) berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial (Y).

H4: Pendapatan (X4) berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial (Y). Hipotesis Simultan (Uji F):

H5: Lokasi properti (X1), lingkungan (X2), financial knowledge (X3), dan pendapatan (X4) secara simultan berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial (Y)

Literature Review

Lokasi

Lokasi merupakan faktor penting dalam keputusan investasi properti karena memengaruhi aksesibilitas, potensi kenaikan nilai, dan daya tarik bagi calon pembeli. Indikator lokasi properti yaitu sebagai berikut [19]:

- 1) Aksesibilitas: kemudahan menjangkau lokasi properti dari berbagai titik.
- 2) Kedekatan dengan fasilitas umum [12]: jarak properti terhadap sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan.
- 3) Infrastruktur dan konektivitas [5]: ketersediaan jalan, listrik, air, dan telekomunikasi.
- 4) Kedekatan dengan pusat ekonomi: jarak menuju kawasan bisnis dan perkantoran.
- 5) Potensi nilai dan pertumbuhan: ekspektasi kenaikan nilai properti di masa depan.
- 6) Strategisitas lokasi: posisi properti yang menguntungkan secara ekonomi dan sosial.

Penelitian terdahulu menunjukkan lokasi berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian properti [35], namun penelitian lain menunjukkan lokasi tidak berpengaruh signifikan pada rumah subsidi [12]

Lingkungan

Lingkungan mencakup kondisi sosial, keamanan, kebersihan, dan kenyamanan tempat tinggal yang memengaruhi nilai properti. Indikator lingkungan yaitu sebagai berikut [19], [17], [36]:

- 1) Keamanan lingkungan: rasa aman dari ancaman kriminalitas.
- 2) Kebersihan dan kesehatan lingkungan: kondisi kebersihan yang mendukung kesehatan.
- 3) Risiko bencana: kerentanan lokasi terhadap banjir atau longsor.
- 4) Kenyamanan lingkungan: suasana tenang dan hijau.
- 5) Kondisi sosial: interaksi antarwarga sekitar.
- 6) Pengelolaan lingkungan: kualitas pengelolaan fasilitas oleh pengembang.

Penelitian terdahulu menemukan faktor lingkungan memengaruhi pilihan lokasi residensial [6], namun dimensi environmental cenderung memberi pengaruh yang tidak stabil terhadap keputusan investasi [37].

Financial Knowledge

Financial knowledge adalah kemampuan memahami konsep keuangan seperti risiko, bunga, dan nilai uang di masa depan [13]. Indikator financial knowledge yaitu sebagai berikut [23], [38], [39]:

- 1) Pengetahuan dasar keuangan: pemahaman bunga, inflasi, dan nilai waktu uang.
- 2) Analisis investasi properti: kemampuan menilai kelayakan investasi.
- 3) Risiko investasi: pemahaman risiko yang melekat pada properti.
- 4) Pembiayaan properti: pengetahuan skema KPR dan kredit.
- 5) Informasi literasi pasar: kemampuan membaca informasi pasar properti.
- 6) Aspek legal dan pajak: pemahaman hukum dan pajak transaksi properti.
- 7) Pengambilan keputusan: penerapan pengetahuan keuangan dalam keputusan investasi.

Penelitian menunjukkan literasi keuangan berpengaruh terhadap keputusan investasi investor muda [7], namun studi lain menemukan tidak ada pengaruh langsung yang signifikan [32].

Pendapatan

Pendapatan adalah kemampuan finansial yang mendukung investasi properti, mengingat besarnya biaya uang muka, cicilan, dan perawatan. Indikator pendapatan yaitu sebagai berikut [2], [12], [19], [25]:

- 1) Kemampuan investasi: kapasitas mengalokasikan dana untuk investasi.
- 2) Kemampuan pembayaran: kesanggupan membayar uang muka dan cicilan.
- 3) Stabilitas pendapatan: keteraturan penerimaan pendapatan.
- 4) Pengelolaan keuangan: kemampuan mengatur alokasi pendapatan.
- 5) Kemampuan menanggung biaya tambahan: kesanggupan menutup biaya di luar cicilan.
- 6) Potensi ekspektasi pendapatan: proyeksi peningkatan pendapatan di masa depan.
- 7) Kelayakan finansial: penilaian kemampuan finansial secara keseluruhan.

Penelitian terdahulu menemukan pendapatan sebagai variabel paling dominan dalam keputusan investasi [40], namun studi lain menunjukkan pendapatan tidak berpengaruh signifikan pada keputusan pembelian rumah [33].

Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah proses memilih tempat menanamkan dana dengan mempertimbangkan keuntungan dan risiko berdasarkan pertimbangan rasional. Indikator keputusan investasi yaitu sebagai berikut [25], [39], [41]:

- 1) Keputusan aktual: tindakan nyata merealisasikan investasi properti.
- 2) Niat investasi: kecenderungan untuk berinvestasi di masa mendatang.
- 3) Perencanaan keuangan: penyusunan strategi keuangan sebelum berinvestasi.
- 4) Keyakinan terhadap investasi: kepercayaan diri atas keputusan yang diambil.
- 5) Pertimbangan analisis: evaluasi informasi sebelum memutuskan.
- 6) Preferensi analisis: kecenderungan memilih opsi berdasarkan analisis pribadi.
- 7) Keyakinan akhir: kemantapan keputusan setelah dipertimbangkan.

II. METODE

Penelitian ini memiliki tujuan untuk memahami pengaruh antara variabel bebas (X1, X2, X3, X4) dengan variabel terikat (Y). Metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini dengan desain explanatory research yang berfokus pada pengujian hubungan kausal antar variabel melalui analisis data numerik. Peneliti menggunakan Data Primer dan Sekunder. Data primer dikumpulkan melalui survei menggunakan kuesioner terstruktur. Instrumen kuesioner disusun berdasarkan indikator teoritis dan temuan penelitian terdahulu yang relevan dengan variabel lokasi properti, lingkungan sekitar, pengetahuan keuangan, pendapatan, serta keputusan investasi properti perumahan.

Definisi Operasional variabel penelitian beserta indikatornya ditunjukkan dalam tabel 1.

Tabel 3. Definisi Operasional Variabel dan Indikator

No	Variabel	Definisi Operasional	Indikator
----	----------	----------------------	-----------

1	Lokasi (X1)	Persepsi responden terhadap karakteristik lokasi properti yang mempengaruhi nilai, aksesibilitas, dan potensi investasi.	- Aksesibilitas [11] - Kedekatan dengan Fasilitas umum [12] - Infrastruktur dan konektivitas [5] - Kedekatan dengan Pusat ekonomi [4] - Potensi Nilai dan pertumbuhan [13] - Strategisitas Lokasi [14]
2	Lingkungan (X2)	Persepsi responden terhadap kondisi fisik, sosial, dan kenyamanan lingkungan di sekitar properti yang mempengaruhi daya tarik dan kelayakan investasi.	- Keamanan Lingkungan [16] - Kebersihan & Kesehatan Lingkungan [17] - Risiko Bencana [13] - Kenyamanan Lingkungan [18] - Kondisi Sosial [19] - Pengelolaan Lingkungan [20]
3	Financial Knowledge (X3)	Tingkat pemahaman responden mengenai konsep keuangan, analisis investasi, risiko, pembiayaan, serta aspek legal dalam investasi properti residensial.	- Pengetahuan Dasar Keuangan [23] - Analisis Investasi Properti [11] - Risiko Investasi [24] - Pembiayaan Properti [25] - Informasi & Literasi Pasar [26] - Aspek Legal & Pajak - Pengambilan Keputusan [23]
4	Pendapatan (X4)	Persepsi responden terhadap kemampuan finansial yang bersumber dari pendapatan untuk mendukung keputusan investasi properti residensial.	- Kemampuan Investasi [28] - Kemampuan Pembayaran [28] - Stabilitas Pendapatan [14] - Pengelolaan Keuangan [29] - Kemampuan Menanggung Biaya Tambahan - Potensi & Ekspektasi Pendapatan [17] - Kelayakan Finansial [30]
5	Keputusan Investasi (Y)	Tingkat keputusan, niat, keyakinan, dan tindakan responden dalam melakukan investasi properti residensial sebagai bagian dari strategi keuangan.	- Keputusan Aktual [25] - Niat Investasi [3] - Perencanaan Keuangan [23] - Keyakinan terhadap Investasi [30] - Pertimbangan & Analisis [42] - Preferensi Analisis [43] - Keyakinan Akhir [44]

Sumber data : Diolah oleh penulis, 2026.

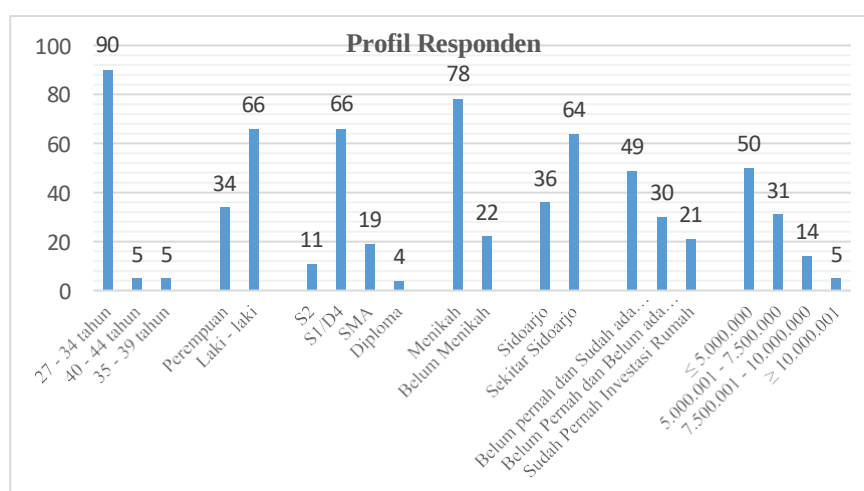
Skala Likert lima tingkat digunakan untuk membantu responden dalam menjawab, dengan skala 1 (Sangat tidak setuju), 2 (Tidak Setuju), 3 (Netral), 4 (Setuju), 5 (Sangat Setuju). Skala Likert juga memudahkan proses kuantifikasi data untuk analisis statistik. Instrumen dilakukan pengujian validitas dan reliabilitas, multikolinieritas, dan heteroskedastisitas[45][36]. Pengumpulan data dilakukan secara daring melalui Google Form dengan menyebarkan tautan kuesioner melalui media sosial dan jaringan pribadi, sehingga responden dari berbagai wilayah di Kabupaten Sidoarjo dan sekitarnya dapat mengisi kuesioner secara efisien dari sisi waktu dan biaya. Data sekunder adalah informasi yang sudah tersedia sebelumnya dari beberapa sumber seperti literatur, artikel yang relevan, dan sebagainya.

Kabupaten Sidoarjo menjadi lokasi dalam penelitian ini dan seluruh individu yang termasuk generasi milenial yang lahir antara tahun 1981 - 1996 (berusia sekitar 29 - 44 tahun) dan berada di kecamatan berkembang menjadi populasi dalam penelitian ini, seperti kecamatan sidoarjo, waru dan krian. Penelitian ini menetapkan responden Generasi Milenial di Kabupaten Sidoarjo dengan rentang usia 27 hingga 44 tahun pada tahun 2026. Meskipun secara teoritis (misal: Pew Research Center) batasan minimal usia Milenial saat ini adalah 30 tahun (kelahiran 1996), pelebaran ke usia 27 tahun (kelahiran 1999) dilakukan berdasarkan pertimbangan akademis seperti Kesamaan Karakteristik Tahap Kehidupan (Life-Stage), Kesiapan Finansial (Life-Cycle Hypothesis), dan urgensi Kebutuhan Hunian (First-Time Home Buyers). Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu teknik non-probability sampling di mana responden dipilih secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Kriteria responden adalah Generasi millennial, Berdomisili di sidoarjo dan yang berencana akan berdomisili di sidoarjo serta memiliki minat atau pengalaman dalam investasi properti residensial.

Rumus Lemeshow dengan tingkat kepercayaan 95 persen dan p 0,5 digunakan dalam penentuan jumlah sampel, kemudian disesuaikan dengan keterbatasan waktu, biaya, dan akses di lapangan sehingga ditetapkan 100 responden yang memenuhi kriteria sebagai sampel penelitian. Ukuran sampel dianggap cukup untuk dilakukan analisis, meskipun diakui bahwa kemampuan untuk menggeneralisasi hasil penelitian masih terbatas dibandingkan jika jumlah responden lebih besar. Analisis Penelitian dengan uji F untuk signifikansi model secara keseluruhan, uji t untuk pengaruh parsial masing-masing variabel, serta koefisien determinasi (R^2) untuk melihat proporsi variasi Y. Penelitian ini dilakukan dengan mengikuti prinsip etika penelitian sosial. Responden diberi penjelasan tentang tujuan penelitian dan sifat partisipasi yang bersifat sukarela. Identitas responden dijaga anonim tanpa mengumpulkan data pribadi sensitif. Seluruh proses, mulai dari pengumpulan hingga pelaporan data, digunakan hanya untuk kepentingan ilmiah sesuai dengan prinsip integritas, kejujuran akademik, dan penghormatan terhadap martabat partisipan

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Responden



Gambar 2. Profil Responden
Sumber data : Pengolahan Data 2026.

Hasil Uji Validitas

Tabel 4. Uji Validitas

No	Variabel	Korelasi	r tabel	Ket validitas
1	Lokasi	.514	> 0.197	Valid
		.708		
2	Lingkungan	.524		
		.806		
3	Financial Knowledge	.637		
		.855		
4	Pendapatan	.408		
		.826		
5	Keputusan Investasi	.298		
		.745		

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Tabel hasil uji validitas diatas menunjukkan seluruh item pernyataan pada variabel Lokasi, Lingkungan, Financial Knowledge, Pendapatan, dan Keputusan Investasi memiliki nilai korelasi (r hitung) yang lebih besar dibandingkan nilai r tabel sebesar 0,197 , sehingga dapat disimpulkan bahwa seluruh instrumen valid dan layak digunakan.

Hasil Uji Reliabilitas

Tabel 5. Hasil uji Reliabilitas

No	Variabel	Cronbach's Alpha	Skor kritis	Ket
1	Lokasi	.860	> 0.60	Reliabel
2	Lingkungan	.882		
3	Financial Knowledge	.930		

4	Pendapatan	.887
5	Keputusan Investasi	.896

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Tabel hasil uji reliabilitas diatas menunjukkan bahwa seluruh variabel penelitian memiliki nilai Cronbach's Alpha di atas skor kritis 0,60, dengan nilai berkisar antara 0,860 (Lokasi) hingga 0,930 (Financial Knowledge) , sehingga dapat dinyatakan bahwa seluruh instrumen yang digunakan dalam penelitian memiliki tingkat konsistensi internal yang tinggi, sehingga dapat dinyatakan reliabel dan layak digunakan.

Uji Asumsi Klasik

Tabel 6. Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		99
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	5.98365119
	Absolute	.070
Most Extreme Differences	Positive	.070
	Negative	-.063
Kolmogorov-Smirnov Z		.698
Asymp. Sig. (2-tailed)		.714

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

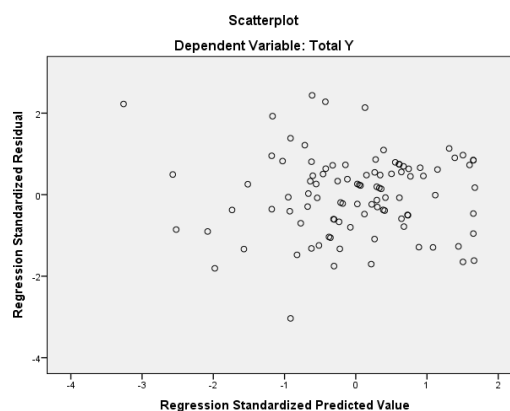
Hasil uji normalitas yang ditampilkan tabel 5 diperoleh nilai Kolmogorov-Smirnov Z sebesar 0,698 dengan nilai signifikansi (Asymp. Sig. 2-tailed) sebesar 0,714 yaitu $> 0,05$, maka dapat disimpulkan bahwa data residual pada model regresi berdistribusi normal.

Tabel 7. Uji Multikolonieritas
Coefficients^a

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
(Constant)		
Total X1	.494	2.024
1 Total X2	.475	2.106
Total X3	.566	1.768
Total X4	.723	1.384

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Berdasarkan hasil diatas, diperoleh nilai Tolerance untuk Total X1, X2, X3, dan X4 lebih besar dari 0,10 dan seluruh nilai VIF lebih kecil dari 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala multikolonieritas antar variabel independen dalam model regresi dan layak digunakan.



Gambar 3. Hasil uji Heteroskedastitas
Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Titik-titik data pada Scatterplot terlihat menyebar acak di atas dan di bawah sumbu horizontal, serta tidak membentuk pola tertentu yang jelas. Hal ini menunjukkan bahwa varian residual cenderung konstan dan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas dalam model. Dengan demikian, asumsi homoskedastisitas pada model regresi telah terpenuhi, sehingga model regresi linier berganda yang digunakan dapat dinyatakan layak untuk dianalisis lebih lanjut.

Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Tabel 8. Hasil Uji Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients
	B	Std. Error	Beta
(Constant)	7.383	5.453	
Total X1	.188	.189	.111
1 Total X2	.144	.203	.081
Total X3	-.050	.115	-.045
Total X4	.896	.138	.595

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Persamaan regresi linier berganda yang terbentuk berdasarkan kolom Unstandardized Coefficients (B) adalah:

$$Y = 7,383 + 0,188 X1 + 0,144 X2 - 0,50 X3 + 0,896 X4.$$

Tabel 9. Koefisien Determinasi
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.654 ^a	.428	.404	6.110

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Hasil uji nilai koefisien determinasi menunjukkan R Square 0,428, yang memiliki arti variasi variabel X1, X2, X3, X4 mampu menjelaskan variable Y sebesar 42,8%, sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar penelitian.

Tabel 10. Uji T
Coefficients^a

Model	t	Sig.
(Constant)	1.354	.179
Total X1	.997	.321
1 Total X2	.713	.477
Total X3	-.432	.667
Total X4	6.483	.000

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Signifikan $\alpha = 5\% : 2 = 2,5\%$ (uji 2 sisi), maka diperoleh $df = n - k$ atau $100 - 3 = 97$. Dengan uji 2 sisi dan signifikansi 0,025, nilai t tabel yaitu 1.985

1. Variabel Lokasi Properti (X1): Nilai t hitung (0,997) < t tabel (1,985) dan Sig. (0,321) > 0,05, maka H1 ditolak. Hal ini mengindikasikan bahwa persepsi keberadaan lokasi strategis tidak secara mandiri mendorong milenial dalam mengeksekusi pembelian unit properti residensial
2. Variabel Lingkungan (X2): Nilai t hitung (0,713) < t tabel (1,985) dan Sig. (0,477) > 0,05, maka H2 ditolak. Temuan ini memperlihatkan bahwa kondisi lingkungan sekitar, fasilitas, dan keasrian hunian belum menjadi kriteria determinan utama bagi calon pembeli milenial
3. Variabel Financial Knowledge (X3): Nilai t hitung (-0,432) < t tabel (1,985) dan Sig. (0,667) > 0,05, maka H3 ditolak. Koefisien arah yang bernilai negatif (B= -0,050) menunjukkan kecenderungan bahwa tingginya pemahaman keuangan tidak secara otomatis berbanding lurus dengan keberanian mengambil komitmen investasi pada aset riil yang bersifat kurang likuid dalam hal ini rumah atau properti residensial.
4. Variabel Pendapatan (X4): Nilai t hitung (6,483) < t tabel (1,985) dan Sig. (0,000) < 0,05, maka H4 diterima. Angka t hitung yang tergolong sangat tinggi ini membuktikan bahwa Pendapatan merupakan prediktor

tunggal paling dominan yang memicu dan merealisasikan keputusan investasi properti residensial di kalangan generasi milenial Kabupaten Sidoarjo

Tabel 11. Uji F

ANOVA ^a					
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2627.281	4	656.820	17.596	.000 ^b
1 Residual	3508.800	94	37.328		
Total	6136.081	98			

Sumber data : Pengolahan Data SPSS, 2026.

Berdasarkan tabel diatas, diperoleh hasil nilai F hitung 17,596 dan nilai signifikansi (Sig.) 0,000. Karena nilai Sig. 0,000 lebih kecil dari taraf signifikansi $\alpha = 5\%$ dan didapatkan nilai F tabel yaitu 2,47. Dapat disimpulkan bahwa model regresi linier berganda yang digunakan adalah signifikan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa secara simultan variabel - variabel independen dalam penelitian berpengaruh nyata terhadap variabel dependen, sehingga model regresi yang dibangun layak digunakan untuk menjelaskan dan memprediksi perubahan pada variabel dependen

Pembahasan

H1 : Terdapat Pengaruh Lokasi terhadap Keputusan Investasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis pertama yaitu lokasi tidak berpengaruh signifikan secara parsial atau mandiri, sementara beberapa studi lain pada konteks wilayah perkotaan di Indonesia menemukan bahwa lokasi merupakan komponen paling penting dalam proses pengambilan keputusan pembelian atau investasi properti residensial atau rumah. Salah satu studi menunjukkan lokasi sebagai atribut atau komponen dengan tingkat kepentingan tertinggi (17,42%) dalam preferensi hunian generasi milenial di Jabodetabek, mengungguli atribut lain seperti harga, sertifikat, dan fasilitas publik [35]. Penelitian yang diterbitkan oleh Jurnal Riset Ilmu Ekonomi menunjukkan bahwa atribut produk dan lokasi berperan penting membentuk minat beli hunian[46].

Fenomena yang terjadi beberapa waktu ini memang mempengaruhi pergeseran preferensi, yang dimulai dari Covid-19, pergeseran preferensi pembelian dan investasi rumah secara global mengarah ke wilayah suburban atau kota-kota penyangga. Fenomena ini terutama dipicu oleh munculnya pola kerja *remote* dan *hybrid* yang tidak mengharuskan pekerja berada atau tidak berdekatan dengan kantor secara fisik. sebanyak 50,4% pekerja kantoran yang memiliki peluang *work from home* menyatakan bersedia pindah dari pusat kota ke kawasan suburban dalam radius hingga 50 km, terutama untuk memperoleh hunian yang lebih luas, lebih hijau, dan lebih terjangkau [47]. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian lain yang menemukan bahwa pekerja dengan preferensi *telework* cenderung memilih rumah tapak di area berpenduduk lebih rendah dan lebih jauh dari pusat kota [48], begitupun penelitian lain yang mendokumentasikan pertumbuhan harga dan permintaan rumah yang lebih cepat di lower-density suburbs dan permukiman dalam zona komuter metropolitan dibandingkan inti kota di berbagai negara OECD [49]

Pola serupa terlihat pada kawasan Jabodetabek yang merupakan contoh kawasan pusat – penyangga, di mana kota-kota satelit seperti Tangerang, Bekasi, Depok, dan Bogor menjadi tujuan utama ekspansi perumahan. Salah satu Penelitian terdahulu menemukan bahwa preferensi kelas menengah terhadap *gated community* bertipe *private city* di wilayah penyangga tersebut sangat tinggi, dengan aksesibilitas ke jaringan jalan tol dan kelengkapan fasilitas kota sebagai faktor utama yang membuat lokasi suburban semakin menarik dibandingkan pusat Jakarta [50]. keterbatasan lahan dan tingginya harga rumah di DKI Jakarta mendorong rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah bermigrasi ke area suburban yang menawarkan pasokan rumah tapak lebih banyak dan tingkat keterjangkauan yang lebih baik, sehingga kota-kota penyangga berfungsi sebagai alternatif terbaik antara keterjangkauan cicilan, kualitas lingkungan, dan konektivitas ke pusat kegiatan ekonomi [51]. Bukti empiris internasional dan nasional konsisten menunjukkan bahwa preferensi rumah bergeser dari pusat kota menuju wilayah suburban/kota penyangga, didorong kombinasi fleksibilitas kerja, kebutuhan ruang yang lebih besar, dan tekanan keterjangkauan perumahan. Meskipun terdapat inkonsistensi yang menunjukkan bahwa lokasi berpengaruh signifikan pada keputusan investasi atau pembelian.

H2 : Terdapat Pengaruh Lingkungan terhadap Keputusan Investasi

Meskipun tidak signifikan secara langsung, pengaruh Lingkungan kemungkinan besar bekerja secara tidak langsung. Berdasarkan hasil ini juga menegaskan bahwa Lingkungan lebih tepat dipandang sebagai faktor pendukung, bukan determinan utama, dalam keputusan investasi properti residensial generasi milenial. Kajian ESG pada sektor real estat menunjukkan bahwa faktor environmental umumnya berperan sebagai alat manajemen risiko dan pertimbangan pelengkap, sementara keputusan investasi tetap didominasi pertimbangan finansial seperti return dan kapasitas modal. Meta-analisis ESG lain juga menemukan bahwa dimensi environmental cenderung menghasilkan pengaruh yang tidak stabil dibandingkan dimensi sosial dan governance. Mengacu analisa tersebut, lingkungan berfungsi optimal sebagai nilai tambah yang memperkuat kepercayaan investor, bukan sebagai alasan utama investasi, sejalan dengan hasil penelitian ini yang menempatkan Pendapatan sebagai komponen paling dominan dan signifikan [37]

H3 : Terdapat Pengaruh *Financial Knowledge* terhadap Keputusan Investasi

Financial Knowledge merupakan satu-satunya hasil dengan arah pengaruh negatif sekaligus tidak signifikan, menunjukkan bahwa peningkatan pengetahuan keuangan generasi milenial di Sidoarjo tidak serta-merta meningkatkan (bahkan sedikit berlawanan arah dengan) keputusan investasi properti residensial mereka. Beberapa temuan penelitian, mengatakan financial literacy berpengaruh negatif dan tidak signifikan, sementara risk perception dan financial behavior justru memainkan peran jauh lebih penting dalam menentukan keputusan investasi [32]. Argumentasi temuan tersebut menyebutkan bahwa pengetahuan investasi tidak lagi menjadi dasar pertimbangan utama investor ketika benar-benar mengambil keputusan.

Pola ini memberikan indikasi adanya gap antara pengetahuan teoritis dan perilaku investasi aktual (*knowledge-behavior gap*) yang cukup umum ditemukan pada studi keuangan generasi muda. Sebagian besar profil responden juga menunjukkan bahwa mereka belum pernah melakukan investasi properti dan baru punya rencana dalam kurun waktu 3 tahun kedepan. Hal ini menjadi masuk akal bahwa Studi tentang risiko keputusan investasi menegaskan bahwa financial knowledge saja tidak mampu memoderasi pengaruh risk aversion tanpa didukung pengalaman investasi aktual, sementara ada penelitian yang menyimpulkan bahwa faktor perilaku dan psikologis memainkan peran lebih dominan dibanding pengetahuan finansial dalam membentuk keputusan investasi aktual. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian ini, di mana Pendapatan sebagai kapasitas finansial riil terbukti jauh lebih signifikan dibanding Financial Knowledge, menunjukkan bahwa bagi generasi milenial di Kabupaten Sidoarjo, kemampuan nyata untuk berinvestasi menjadi faktor yang lebih menentukan dibandingkan sekadar pemahaman konsep keuangan, sementara pengetahuan finansial yang tinggi tanpa disertai kapasitas riil dapat memunculkan sikap kehati-hatian berlebihan yang justru menghambat keputusan investasi [52][53].

H4 : Terdapat Pengaruh Pendapatan terhadap Keputusan Investasi

Pembahasan bahwa Pendapatan mendapatkan hasil paling dominan dan satu-satunya yang berpengaruh sangat signifikan secara parsial terhadap Keputusan Investasi sangat menarik. Temuan ini sangat konsisten dengan beberapa penelitian terbaru. Studi pada generasi milenial di Kabupaten Jepara menyimpulkan bahwa pendapatan adalah variabel paling dominan dalam memengaruhi keputusan investasi serta mendukung teori *life-cycle hypothesis* yang menyatakan individu mulai berinvestasi setelah pendapatannya melampaui kebutuhan konsumsi dasar [40]

Konsistensi temuan ini menegaskan bahwa bagi generasi milenial termasuk di Kabupaten Sidoarjo kapasitas finansial riil (pendapatan) menjadi prasyarat fundamental sebelum pertimbangan lain seperti lokasi, lingkungan, atau pengetahuan keuangan. Pendapatan yang stabil memberi ruang finansial bagi milenial untuk menabung dan mengalokasikan dana ke instrumen investasi properti secara terencana, sebagaimana ditegaskan dalam kerangka *life-cycle hypothesis*. Mengingat bahwa profil responden dari penelitian ini didominasi usia 27 – 34 tahun, yaitu usia yang secara perjalanan hidup memang sedang difase berkembang jadi sangat logis jika pendapatan atau kapasitas finansial sangat memberi pengaruh terhadap keputusan investasi mereka. Begitu juga dengan akumulasi pendapatan responden yang setengah dari total responden berpendapatan $\leq 5.000.000$, jadi pertimbangan utama sangat wajar jika pendapatan menjadi prioritas utama. Implikasinya, strategi peningkatan minat investasi properti pada segmen ini sebaiknya difokuskan pada peningkatan kapasitas pendapatan (melalui pengembangan keterampilan kerja atau kewirausahaan) dibandingkan semata-mata edukasi literasi keuangan atau promosi lokasi properti.

H5 : Lokasi properti, lingkungan, financial knowledge, dan pendapatan secara simultan berpengaruh terhadap keputusan investasi properti residensial

Berdasarkan hasil uji statistik, dapat disimpulkan bahwa Lokasi Properti, Lingkungan, Financial Knowledge, dan Pendapatan secara simultan berpengaruh terhadap Keputusan Investasi. Memang secara umum bahwa keempat faktor yang diteliti mempengaruhi pengambilan keputusan investasi atau pembelian hunian baik secara langsung ataupun

tidak langsung. Berbagai faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan memang sangatlah kompleks, bahkan sangat dimungkinkan disetiap wilayah memiliki kombinasi faktor determinan yang mempengaruhi keputusan investasi.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang didapat, dapat disimpulkan bahwa Lokasi, Lingkungan, Financial Knowledge dan Pendapatan mempunyai pengaruh secara simultan terhadap keputusan investasi properti residensial di Kabupaten Sidoarjo. Fenomena Pergeseran preferensi peminat pembeli hunian ke kota penyangga seperti Sidoarjo yang dibuktikan dengan melonjaknya inventori rumah baru yang tersedia di kabupaten Sidoarjo menunjukkan bahwa Sidoarjo bisa menjadi laboratorium alami untuk dilakukan penelitian. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa secara parsial Lokasi dan Lingkungan ternyata tidak berpengaruh signifikan, bahkan Financial Knowledge menunjukkan arah negatif. Berbeda dengan Pendapatan yang mendominasi pengaruh, sehingga dapat dikatakan bahwa kapasitas finansial riil menjadi pertimbangan utama bagi generasi milenial Sidoarjo untuk masuk ke ruang investasi atau pembelian rumah. Penelitian ini menunjukkan hasil sebagai bahan rumusan berbagai pihak terkait untuk menciptakan kebijakan terkait properti residensial.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur ke hadirat Allah Swt. atas segala rahmat, karunia, serta petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan baik. Penyusunan artikel penelitian ini merupakan bagian dari proses akademik yang penuh pembelajaran, tantangan, dan pengalaman berharga. Oleh karena itu, penulis menyadari bahwa terselesaikannya penelitian ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, serta doa dari berbagai pihak. Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada keluarga tercinta atas doa, kasih sayang, dukungan moral, perhatian, dan motivasi yang senantiasa diberikan selama proses penyusunan penelitian ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Program Studi Magister Manajemen Universitas Muhammadiyah Sidoarjo atas fasilitas, arahan, serta dukungan akademik yang telah diberikan dalam pelaksanaan penelitian dan penyusunan artikel ini. Semoga segala bantuan, dukungan, dan kebaikan yang telah diberikan memperoleh balasan yang berlipat ganda dari Allah Swt. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

REFERENSI

- [1] U. Barreto, Y. Abarca, and E. Pellicer, "Key factors in the acquisition of residential properties: A comprehensive study of the global real estate market," *Rev. la Constr.*, vol. 23, no. 3, pp. 623–638, 2024, doi: 10.7764/RDLC.23.3.623.
- [2] T. Nurrunnajmi and I. Amaliah, "Pengaruh Preferensi Dan Minat Terhadap Keputusan Milenial Dalam Kredit Pemilikan Rumah Di Bjb Tamansari Bandung," *J. Manaj. Terap. dan Keuang.*, vol. 13, no. 05, pp. 1464–1476, 2024.
- [3] R. R. Tarigan and J. G. Silitonga, "Kriteria Pemilihan Lokasi Hunian Berdasarkan Preferensi Generasi Milenial di Kota Medan Residential Location Selection Criteria Based on Millennial Generation Preferences in Medan City," *J. Juitech*, vol. 4057, pp. 30–39, 2024.
- [4] A. Nurpita, I. Andjani, Fatima Putri Prativi, and Rakhmayani Ardhanti, "Analisis Hubungan Faktor Lokasi dengan Harga Transaksi Rumah Tinggal Tipe Sederhana (Studi Kasus Kabupaten Bantul, Kulonprogo dan Sleman)," *J. Econ. Assets, Eval.*, vol. 1, no. 2, pp. 1–10, 2023, doi: 10.47134/jae.v1i2.46.
- [5] K. Louis, N. Putu, and W. Setyari, "Foreign Investment Decisions in Southern Bali 's Property Market : The Role of Economic Conditions , Investment Regulations , Behavioral , and Property Location," *Int. J. Soc. Sci. Bus.*, vol. 9, no. 1, pp. 126–138, 2025.
- [6] S. Zrobek, M. Trojanek, A. Z. Sokolnik, and R. Trojanek, "The influence of environmental factors on property buyers ' choice of residential location in Poland Th e infl uence of environmental factors on property buyers ' choice of residential location in Poland," *J. Int. Stud.*, vol. 7, no. May 2016, pp. 163–173, 2015, doi: 10.14254/2071-8330.2015/8-3/13.
- [7] A. C. Kurniadi, T. F. C. W. Sutrisno, and I. H. Kenang, "The Influence of Financial Literacy and Financial Behavior on Investment Decision for Young Investor in Badung District , Bali The Influence of Financial

- Literacy and Financial Behavior on Investment Decision for Young Investor in Badung District , Bali P,” *Matrik J. Manajemen, Strateg. Bisnis dan Kewirausahaan*, vol. 16, no. August 2022, pp. 323–332, 2023, doi: 10.24843/MATRIK.
- [8] N. A. Romadhani and S. Handini, “The Influence of Financial Literacy and Financial Behavior on Student Investment Decisions In Surabaya In Investment Company Digital-Based,” *Econ. J. Ekon. dan Bisnis*, vol. 6, no. April, pp. 37–47, 2023.
- [9] L. Pattinaya, Ekananda Mahjus, and Mukyanto Ali, “Pengaruh Financial Knowledge, Financial Behavior dan Financial Attitude Terhadap Keputusan Investasi Pembelian Rumah Oleh Generasi Z,” 2025.
- [10] F. Battisti, O. Campo, F. Forte, D. Menna, and M. Perdonò, “Residential Mobility: The Impact of the Real Estate Market on Housing Location Decisions,” *Real Estate*, vol. 2, no. 3, p. 9, 2025, doi: 10.3390/realestate2030009.
- [11] H. Hikmah and H. Toatubun, “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Investasi pada Generasi Milenial dan Gen Z,” *MAMEN J. Manaj.*, vol. 4, no. 2, pp. 232–241, 2025, doi: 10.55123/mamen.v4i2.5102.
- [12] N. P. Putri, W. Nuswantoro, and A. Purwantoro, “Model Pengaruh Variabel Fasilitas , Harga , Kualitas Bangunan , Lokasi , Pendapatan dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Subsidi di Kabupaten Katingan,” 2025.
- [13] K. Nasrin, “Financial Literacy and Its Effect on Investment Decisions: A Review of Recent Literature,” *Bus. Soc. Sci.*, vol. 3, no. 1, pp. 1–10, 2025, doi: 10.25163/business.3110268.
- [14] M. F. H. Naufal and A. Sarwadi, “Millennial Generation Preferences for Subsidy House Selection in Kendal Regency,” *INERSIA Informasi dan Ekspose Has. Ris. Tek. Sipil dan Arsit.*, vol. 21, no. 1, pp. 135–144, 2025, doi: 10.21831/inersia.v21i1.73443.
- [15] J. Mang, R. Zainal, I. Syahrul, and M. Radzuan, “Influence of Location Attributes on Home Buyers ’ Purchase Decision,” *Int. J. Supply Chain Manag. IJSCM*, vol. 7399, pp. 94–100, 2018.
- [16] D. Sapitri and O. Widana, “Motivation of Ethical Sharia Property Investment for The Millennial and Generation Z,” *JIEI J. Ilm. Ekon. Islam*, vol. 10, no. 02, pp. 1905–1924, 2024.
- [17] Noviana Pramesti Putri, “Model Pengaruh Variabel Fasilitas, Harga, Kualitas Bangunan, Lokasi, Pendapatan dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Subsidi di Kabupaten Katingan,” *J. Serambi Eng.*, 2025.
- [18] F. Amanda, Suhardi, J. Akbar, and N. Adriana, “The effect of investment knowledge, eco-friendly lifestyle, and interest rates on investment interest among millennials and gen Z,” *Daengku J. Humanit. Soc. Sci. Innov.*, vol. 5, no. 1, pp. 153–160, 2025, doi: 10.35877/454ri.daengku3760.
- [19] G. T. Rethabfahisa and E. Ariyanto, “Analisis Preferensi Generasi Milenial Dalam Memilih Hunian Di Kota Jambi,” *J. Ilm. MEA (Manajemen, Ekon. dan Akuntansi)*, vol. 9, no. 1, pp. 1596–1621, 2025.
- [20] O. Nilawati and L. Ainiah, “Financial Literacy and Investment Decision-Making Tendencies: A Comparative Study between Millennials and Gen Z in Indonesia,” *Int. J. Soc. Sci. Res. Rev.*, vol. 8, no. 7, pp. 452–466, Jul. 2025, doi: 10.47814/ijssrr.v8i7.2838.
- [21] W. Winarsih *et al.*, “The Importance Of Knowledge , Investment And Motivation For Gen-Z Interested In Investing,” *Int. J. Accounting, Manag. Econ. Res.*, vol. 2, no. 1, pp. 160–172, 2024.
- [22] R. K. Nugraha, A. P. Eksanti, and Y. O. Haloho, “The Influence Of Financial Literacy And Financial Behavior On Investment Decision,” *J. Ilm. Manaj. dan Bisnis*, vol. 8, no. 1, pp. 68–78, 2022.
- [23] N. A. Utama, “Pengaruh Pengetahuan Investasi, Locus of Control dan Pendapatan Terhadap Pengambilan Keputusan Investasi,” *Res. Propos.*, no. July, 2024, doi: 10.13140/RG.2.2.14657.57443.
- [24] D. Anggreyani, G. A. Rahman, T. A. Putri, and C. S. Dewi, “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Dalam Properti Real Estate Di Kota Tangerang,” *Media Mahard.*, vol. 22, no. 3, pp. 466–492, 2024.
- [25] D. P. Muharram and M. U. Burhan, “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Generasi Milenial Dalam Pembelian Kpr Syariah (Bsi Malang),” *Islam. Econ. Financ. Focus*, vol. 3, no. 4, pp. 677–696, 2024.
- [26] S. Said, M. M. Ikhsan, and H. Andri, “Pengaruh Tingkat Literasi Keuangan , Gaya Hidup , Fear Of Missing Out Terhadap Keputusan Berinvestasi Saham Generasi Milinial Kota Medan,” *J. Ekon. Manajemen, Akunt. dan Keuang.*, vol. 4, no. 2, pp. 239–244, 2023.
- [27] D. Kh. Marheni and Anmelrina, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investment Decision pada Investasi Properti di Kota Batam,” *J. Sketsa Bisnis*, vol. 08, no. 01, pp. 19–33, 2021.
- [28] A. N. Widari and E. B. Santoso, “Analisis Preferensi Generasi Milenial Terhadap Tren Harga Hunian di Kota Surabaya Berdasarkan lokasi dan Tipologi,” *J. Penataan Ruang*, vol. 20, pp. 172–180, 2025, doi: 10.12962/j2716179x.v20iii.5326.
- [29] Ansori, N. Qosim, and Z. T. AR, “Financial Literacy Dan Niat Berinvestasi Bidang Properti Pada Masyarakat Ekonomi Menengah,” *Proc. Annu. Conf. Community Engagem.*, vol. 3, no. 1, pp. 203–216, 2022, doi: 10.15642/acce.v3i.

- [30] M. Haizam *et al.*, “Youth Insights on Factors Influencing Housing Purchase and Rental Decisions ARTICLE INFO ABSTRACT,” *J. Comput. Res. Innov.*, vol. 10, no. 2, p. 2025, 2025, doi: 10.24191/jcrinn.v10i2.518.
- [31] Muhammad Adli Qur’ani, Arie Hendra Saputro, and Erna Herlinawati, “Pengaruh Brand Image, Harga, Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Di Pt Riscon Victory (Studi Kasus Pada Perumahan Grand Riscon Rancaekek),” 2024. doi: 10.35870/jemsi.v10i3.2416.
- [32] D. Tamara and A. Maharani, “How Millennials Make Investment Decisions: Financial Literacy and Financial Behavior,” *Econ. Financ. Indones.*, vol. 70, no. 2, pp. 132–146, 2024, doi: 10.47291/efi.2024.09.
- [33] W. Windi, I. A. Ghofar, and M. D. N. Mahribi, “Analysis of the Impact of House Prices and Income on Purchasing Decisions of Millennials and Generation Z in Bekasi Regency,” *MUKADIMAH J. Pendidikan, Sejarah, dan Ilmu-ilmu Sos.*, vol. 9, no. 2, pp. 555–562, 2025, doi: 10.30743/mkd.v9i2.11792.
- [34] S. Atmaningrum, D. S. Kanto, and Z. Kisman, “Investment Decisions: The Results of Knowledge, Income, and Self-Control,” *J. Econ. Bus.*, vol. 4, no. 1, 2021, doi: 10.31014/aior.1992.04.01.324.
- [35] N. R. Amalia and R. Nadlifatin, “Millennial Generation Preferences in Selection of Residentials in Jabodetabek Area,” *J. Teknobisnis*, vol. 9, no. 1, pp. 60–71, 2024, doi: 10.12962/j24609463.v9i1.931.
- [36] C. F. Oktavia and V. Firdaus, “Pengaruh Kompetensi, Motivasi Kerja, dan Lingkungan Kerja terhadap Kinerja Karyawan pada CV. Faris Collection Tulangan Sidoarjo,” *Innov. Technol. Methodical Res. J.*, vol. 3, no. 1, Oct. 2023, doi: 10.47134/innovative.v3i1.15.
- [37] Z. Zheng and C. L. Lee, “A meta-analysis of ESG factors in the real estate investment trusts sector: exploring their impacts on REITs performance,” *Eng. Constr. Archit. Manag.*, vol. 33, no. 3, pp. 2314–2334, Mar. 2026, doi: 10.1108/ECAM-05-2024-0652.
- [38] F. F. Firmansyah, S. Sriyono, and D. Prapanca, “Peran Social Media Influencer, Pengetahuan Investasi, Return Investasi Dan Uang Saku Terhadap Minat Investasi Pada Generasi Z Di Kabupaten Sidoarjo,” *J. Ilm. Manajemen, Ekon. Akunt.*, vol. 8, no. 1, pp. 770–790, 2024.
- [39] Y. Stevanus and D. Rianto Rahadi, “Persepsi dan Pengambilan Keputusan Milenial Terhadap instrumen investasi masa depan,” *J. Ris. Bisnis dan Investasi*, vol. 6, no. 3, pp. 107–119, 2020.
- [40] S. Amelia and A. Widiastuti, “Dampak Literasi Keuangan, Preferensi Risiko dan Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Generasi Milenial,” *Ekon. Keuangan, Investasi dan Syariah*, vol. 7, no. 3, pp. 819–827, Feb. 2026, doi: 10.47065/ekuitas.v7i3.9138.
- [41] A. C. Kurniadi, T. F. Sutrisno, and I. H. Kenang, “The Influence of Financial Literacy and Financial Behavior on Investment Decision for Young Investor in Badung District, Bali,” *Matrik J. Manajemen, Strateg. Bisnis dan Kewirausahaan*, no. March, p. 323, 2022, doi: 10.24843/matrik:jmbk.2022.v16.i02.p11.
- [42] D. Rendi Shafira, I. Puspitasari, and M. Galih Prasaja, “The Effect of Financial Literacy on Millennial Generation’s Investment Decisions in BRIS Stocks,” *Balanc. Econ. Business, Manag. Account. J.*, vol. 22, no. 1, pp. 69–85, 2025, doi: 10.30651/blc.v22i1.23832.
- [43] A. Sani, M. I. Mohammed, and H. Usman, “Locational , Neighborhood and Physical Characteristics of Residential Rental Properties ; Review,” *ISAR J. Multidiscip. Res. Stud.*, vol. 1, no. October 2023, pp. 9–16, 2023.
- [44] D. Countries, “Impact of Financial Literacy on Investment Behaviour of Millennial in Developing Countries,” *Manag. J. Adv. Res.*, vol. 5, pp. 77–82, 2025, doi: 10.5281/zenodo.15494185.
- [45] Y. T. Arini, K. A. Kusuma, and M. Hariasih, “PENGARUH KUALITAS PRODUK, KUALITAS PELAYANAN DAN KEPERCAYAAN PELANGGAN TERHADAP KEPUASAN PELANGGAN PADA INDOMARET FRESH RAYA JATI SIDOARJO,” *J. Ilm. Manajemen, Ekon. Akunt.*, vol. 9, no. 1, pp. 1160–1180, Mar. 2025, doi: 10.31955/mea.v9i1.5136.
- [46] M. Wahyu Hamijaya and R. A. Suryaman, “Determinan Minat Beli KPR Generasi Urban Milenial di Kota Bandung,” *J. Ris. Ilmu Ekon.*, vol. 1, no. 3, pp. 47–63, 2023.
- [47] S. Kuźmar, B. Woźniak-Jęchorek, and D. Bole, “Will remote work drive a new wave of suburbanisation in Poland? Analysing the relocation preferences of Polish office employees,” *Appl. Geogr.*, vol. 186, p. 103848, Jan. 2026, doi: 10.1016/j.apgeog.2025.103848.
- [48] D. Robbennolt, A. J. Haddad, A. Mondal, and C. R. Bhat, “Housing choice in an evolving remote work landscape,” *Transp. Res. Part A Policy Pract.*, vol. 190, p. 104285, Dec. 2024, doi: 10.1016/j.tra.2024.104285.
- [49] R. Ahrend *et al.*, “Expanding the doughnut? Spatial changes in housing demand since the rise of remote work,” *Reg. Stud.*, vol. 59, no. 1, Dec. 2025, doi: 10.1080/00343404.2025.2503968.
- [50] G. Safitri, H. W. Wiranegara, and Y. Supriyatna, “Preferensi Atas Perumahan Berpagar di Wilayah Jabodetabek,” *TATALOKA*, vol. 26, no. 4, pp. 241–249, Nov. 2024, doi: 10.14710/tataloka.26.4.241-249.
- [51] E. Josephine, H. W. Wiranegara, and Y. Supriatna, “A COMPARATIVE ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING HOUSING AFFORDABILITY FOR LOW-INCOME GROUPS IN SUBURBAN AREAS

- OF JAKARTA, INDONESIA,” *Int. J. Livable Sp.*, vol. 9, no. 1, pp. 1–14, May 2024, doi: 10.25105/livas.v9i1.19647.
- [52] D. Ramadani, M. Syaula, N. Ardian, and P. Manajemen, “Analysis Of Financial Knowledge, Financial Behavior, And Self-Control On Invesment Decision On Digital Platforms Among Generation Z,” 2026.
- [53] M. Hirdinis, “The Risks to Investment Decisions: Can Financial Knowledge and Investor’s Experience be Moderate?,” *Stud. Bus. Econ.*, vol. 19, no. 3, pp. 137–155, Dec. 2024, doi: 10.2478/sbe-2024-0048.

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.