

Joko Purnomo

Pengaruh Lokasi Properti, Lingkungan, Financial knowledge dan Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Properti Resid...

 PSMM

 MM

 Program Pasca Sarjana

Document Details

Submission ID

trn:oid:::1:3620786339

Submission Date

Aug 1, 2026, 6:35 PM GMT+7

Download Date

Aug 1, 2026, 6:36 PM GMT+7

File Name

Thesis_Joko_Purnomo_-_256110100033_Rev.pdf

File Size

574.2 KB

15 Pages

7,351 Words

47,023 Characters

20% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography

Top Sources

- 19%  Internet sources
- 15%  Publications
- 9%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

- 19% Internet sources
- 15% Publications
- 9% Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Internet	indojournal.com	<1%
2	Internet	www.researchgate.net	<1%
3	Internet	www.journal.lembagakita.org	<1%
4	Internet	repository.uinsaizu.ac.id	<1%
5	Internet	docplayer.info	<1%
6	Publication	Diyanah Diyanah, Dumadi Dumadi, Roni Roni, Anisa Sains Kharisma, Hilda Kumal...	<1%
7	Student papers	Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia	<1%
8	Internet	journals.usm.ac.id	<1%
9	Internet	ejournal.unsrat.ac.id	<1%
10	Student papers	Universitas Muhammadiyah Sidoarjo	<1%
11	Student papers	UIN Batusangkar	<1%

12	Internet	idr.uin-antasari.ac.id	<1%
13	Internet	eprints.ummi.ac.id	<1%
14	Student papers	Universitas Islam Riau	<1%
15	Publication	Windah Nur Syafitri, Ruliaty Ruliaty, Aulia Aulia. "Pengaruh Citra Merek dan Kual...	<1%
16	Publication	Andhika Chandra Lesmana, Samuel Hamonangan, Nur Shabrina Reznani, Raty Ru...	<1%
17	Student papers	Universitas Satya Negara Indonesia	<1%
18	Internet	etheses.uin-malang.ac.id	<1%
19	Internet	jurnal.buddhidharma.ac.id	<1%
20	Internet	repository.uin-suska.ac.id	<1%
21	Publication	Galuh Orbi Anjani, Joko Tri Nugraha, Fadhlurrahman, Suci Iriani Sinuraya. "Analisis...	<1%
22	Internet	archive.umsida.ac.id	<1%
23	Internet	jurnal.bsi.ac.id	<1%
24	Internet	jurnal.perima.or.id	<1%
25	Internet	media.neliti.com	<1%

26	Student papers	Federal University of Technology	<1%
27	Publication	Susi Agus Purnomosidi. "Pengaruh BOPO dan NIM terhadap ROA PT Bank Panin ...	<1%
28	Internet	repository.unibi.ac.id	<1%
29	Publication	Akbar Rakhman, Tri Septin Muji Rahayu. "PENGARUH KUALITAS PRODUK, PROMO...	<1%
30	Publication	Prima, Ellen. "Pengaruh Pengetahuan, Motivasi, Dan Sikap Pengasuhan Terhadap...	<1%
31	Internet	e-journal.uajy.ac.id	<1%
32	Internet	loddosinstitute.org	<1%
33	Student papers	Universitas Bengkulu	<1%
34	Student papers	Universitas Negeri Jakarta	<1%
35	Internet	pt.slideshare.net	<1%
36	Internet	repository.radenintan.ac.id	<1%
37	Internet	dspace.uii.ac.id	<1%
38	Internet	eprints.undip.ac.id	<1%
39	Internet	j-innovative.org	<1%

40	Internet	jems.ink	<1%
41	Internet	jim.unisma.ac.id	<1%
42	Internet	text-id.123dok.com	<1%
43	Student papers	LPPM	<1%
44	Publication	Marsin, Widi Wahyudi. "PENGARUH KONTEN YOUTUBE TERHADAP MINAT BELI KO...	<1%
45	Internet	docobook.com	<1%
46	Internet	ejournal-polnam.ac.id	<1%
47	Internet	eprints.walisongo.ac.id	<1%
48	Internet	repository.unissula.ac.id	<1%
49	Student papers	UPN Veteran Yogyakarta	<1%
50	Internet	dl.dropboxusercontent.com	<1%
51	Internet	docslib.org	<1%
52	Internet	documents.mx	<1%
53	Internet	economics.pubmedia.id	<1%

54	Internet	efebe.feb.unila.ac.id	<1%
55	Internet	ilmukelautan.trunojoyo.ac.id	<1%
56	Internet	jurnal.fe.uad.ac.id	<1%
57	Internet	repository.undaris.ac.id:8080	<1%
58	Internet	www.jurnal.jiemap.net	<1%
59	Internet	123dok.com	<1%
60	Publication	Dwi Sudaryati, Sucahyo Heriningsih. "Pengaruh Motivasi, Budaya Organisasi dan ...	<1%
61	Internet	advancesinresearch.id	<1%
62	Internet	digilib.esaunggul.ac.id	<1%
63	Internet	ejournal.nlc-education.or.id	<1%
64	Internet	finansial.bisnis.com	<1%
65	Internet	fr.scribd.com	<1%
66	Internet	id.123dok.com	<1%
67	Internet	iwan-uni.blogspot.com	<1%

68	Internet	jiip.stkipyapisdompu.ac.id	<1%
69	Internet	journal.ubpkarawang.ac.id	<1%
70	Internet	ojs.stkyakobus.ac.id	<1%
71	Internet	ojs.uajy.ac.id	<1%
72	Internet	pdffox.com	<1%
73	Internet	repository.unika.ac.id	<1%
74	Internet	repository.usd.ac.id	<1%
75	Internet	syariah.jurnalikhac.ac.id	<1%
76	Internet	www.scribd.com	<1%
77	Publication	Dian Sulistyorini Wulandari. "Tindakan Agresivitas Pajak dipandang dari Teori Ak...	<1%
78	Publication	Esa Rembi Apriani, Oktaviana Kartika Sari, Nenny Anggraini, Rizky Ramadhan Apr...	<1%

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

*Email : prnm.joko7@gmail.com¹⁾ : Sriyono@umsida.ac.id²⁾

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..

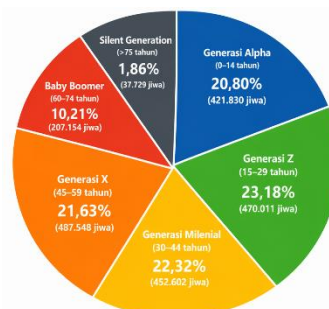
Keywords - location, environment, financial knowledge, income, investment decision, millennial generation.

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

Properti Residensial dikenal sebagai jenis bangunan yang secara khusus difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian, selain menjadi tempat berlindung dan kegiatan keluarga, rumah masih menjadi pilihan utama bagi sebagian besar masyarakat Indonesia sebagai salah satu instrumen investasi yang efektif untuk mengumpulkan kekayaan dan melindungi nilai aset dari pengaruh inflasi. Beberapa tahun terakhir, generasi milenial, yang lahir rentang tahun 1981 sampai 1996, menjadi kelompok usia sebagai kontributor signifikan terhadap ekspansi ekonomi, termasuk di sektor properti residensial. 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.



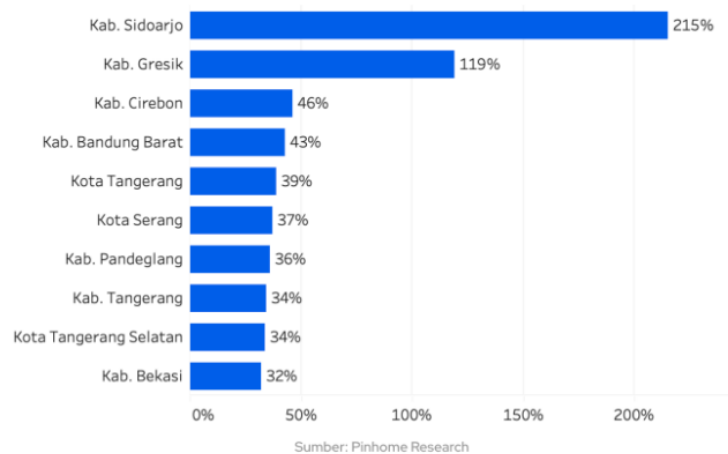
Grafik 1

(Populasi Kabupaten Sidoarjo tahun 2024 berdasarkan data BPS Kabupaten Sidoarjo 2025)

Kelompok usia muda terutama generasi millennial wilayah Surabaya – Sidoarjo, memegang peranan esensial dalam transformasi pasar properti. Data Badan Pusat Statistik tahun 2025 menunjukkan bahwa populasi Kabupaten Sidoarjo tahun 2024 diperkirakan mencapai 2.027.874 jiwa. Berdasarkan data tersebut, usia produktif 25-44 tahun kurang lebih sejumlah 30,05% merepresentasikan potensi pasar yang besar untuk pengembangan proeperti residensial, dalam hal ini developer properti. Fenomena keterlibatan milenial di sektor properti, khususnya dalam kepemilikan hunian, bukan merupakan kejadian yang tiba - tiba, melainkan dipengaruhi oleh berbagai faktor pendukung. Beberapa faktor yang berperan adalah adanya ketersediaan berbagai pilihan pembiayaan pembelian rumah, seperti melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional maupun KPR syariah. Faktor lain yang juga menjadi pengaruh yaitu harga penawaran hunian yang lebih terjangkau dan desain yang spesifik untuk generasi muda semakin meningkat. Faktor yang tidak kalah penting lainnya yaitu pada pergeseran perspektif generasi milenial saat ini yang menganggap kepemilikan rumah sebagai bagian integral dari perencanaan hidup serta sebagai bentuk investasi jangka panjang.

Pinhome Research memublikasikan, bahwa kuartal pertama tahun 2024, generasi millennial menjadi penyumbang utama dalam permintaan pembelian properti, dengan kontribusi kurang lebih 55 persen dari total permintaan, yang menunjukkan peran penting mereka dalam pasar properti. Pinhome research adalah unit analisis data dari platform properti Pinhome yang menyediakan laporan mendalam, tren pasar residensial, dan wawasan komprehensif mengenai industri properti di Indonesia,

Pertumbuhan Kuartalan (QoQ) Teratas Total Inventori Rumah Baru di Pulau Jawa
Kuartal 3 2024



Grafik 2

Kabupaten Sidoarjo kini bertransformasi menjadi lokasi yang memiliki daya tarik bagi pembeli dari kalangan generasi milenial, termasuk para investor. Kedekatan dengan Kota Surabaya menjadi faktor utama selain beberapa faktor lain seperti progres infrastruktur yang meningkat, serta percepatan pertumbuhan proyek perumahan baru. Grafik diatas merupakan informasi data kuartal ke-3 tahun 2024 yang menunjukkan peningkatan jumlah rumah baru di Pulau Jawa, yaitu sebesar 32% dibandingkan kuartal sebelumnya. Grafik tersebut juga menunjukkan bahwa pada periode yang sama, Kabupaten Sidoarjo mencatat peningkatan inventori kuartalan hingga 215%, sekaligus sebagai wilayah dengan penambahan hunian baru tertinggi. terselesaikannya proyek infrastruktur vital yang diyakini menjadi pendorong utama yaitu diresmikannya Flyover Juanda pada September 2024, yang secara signifikan meningkatkan daya hubung antara Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo. Lebih lanjut, program perbaikan yang mencakup 11 ruas jalan, termasuk di Sidoarjo, turut berkontribusi pada peningkatan aksesibilitas antarwilayah. Kombinasi peningkatan aksesibilitas ini diproyeksikan akan menarik minat investasi dan permintaan properti di kawasan sidoarjo. Kondisi ini menempatkan Sidoarjo sebagai "laboratorium alami" yang ideal untuk meneliti perilaku investasi properti di kalangan milenial di sekitar aglomerasi perkotaan.

Berdasarkan Grafik 2, keputusan investasi properti hunian oleh generasi milenial semakin krusial dan menarik untuk dikaji, khususnya mengenai berbagai determinan yang memengaruhi proses pengambilan keputusan mereka. 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. Studi ini berupaya menganalisis secara lebih komprehensif bagaimana hubungan antar faktor tersebut

berkontribusi dalam membentuk keputusan investasi properti oleh kelompok milenial, khususnya di wilayah Sidoarjo, Kabupaten yang sedang mengalami perkembangan signifikan.

Keputusan untuk melakukan investasi adalah langkah memilih opsi investasi yang berdasarkan pada pemikiran logis mengenai manfaat dan kemungkinan risikonya. Proses pengambilan keputusan investasi melewati berbagai tahap yang rumit, terutama yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya [1]. Di bidang properti, rumah merupakan jenis aset yang memiliki dua fungsi, yaitu sebagai investasi dan tempat tinggal. Oleh karena itu, membeli rumah tidak hanya bergantung pada hal-hal terkait uang, seperti harga, kemungkinan naiknya nilai properti, dan kemampuan untuk membayar, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain, seperti aspek psikologis dan sikap, seperti keinginan akan kenyamanan, perasaan, serta cara berpikir yang dimiliki oleh anggota keluarga. Dalam generasi milenial yang lebih berpikir logis, terbiasa dengan teknologi, dan memiliki banyak informasi tentang investasi, keputusan membeli rumah atau tempat tinggal sebagai investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti ekonomi, psikologi, dan lingkungan.[2].

Berdasarkan kajian terhadap penelitian-penelitian terdahulu, dapat dijelaskan bahwa lokasi area properti merupakan salah satu faktor determinan yang sangat mempengaruhi nilai dan keputusan investasi properti[3]. Penelitian yang dilakukan oleh Nurpita dkk. (2023) mengungkapkan bahwa kedekatan properti dengan Central Business District (CBD) memiliki hubungan yang signifikan dengan harga transaksi rumah sederhana di wilayah Sleman dan Bantul[4]. Penelitian karina Louis (2025) menunjukkan bahwa lokasi properti faktor paling berpengaruh terhadap keputusan investasi properti oleh warga asing di Bali Selatan (Badung, Denpasar, Gianyar)[5]. Jie Sheng Mang (2018) melakukan identifikasi bahwa lokasi dekat sekolah, jalan utama, dan tempat kerja merupakan alasan yang paling berpengaruh dalam keputusan pembelian rumah[6]. Hal ini mengindikasikan bahwa selain memengaruhi harga, lokasi juga memengaruhi preferensi konsumen, terutama di kelompok milenial yang menilai efisiensi dan kemudahan akses sebagai hal penting. Barreto dkk (2024) Mengidentifikasi faktor – faktor kunci dalam keputusan pembelian properti residensial secara global dan ditemukan bahwa harga, lokasi dan kualitas konstruksi adalah faktor yang dominan[1]

Lokasi dan lingkungan adalah aspek yang beririsan, oleh mengapa itu aspek lingkungan juga memainkan peranan yang krusial dalam keputusan berinvestasi di properti residensial. Beberapa parameter seperti aman, nyaman, dan bersih dari polusi merupakan pertimbangan yang masuk dalam aspek lingkungan. Di samping itu, ketersediaan layanan kesehatan, pendidikan, serta tempat rekreasi di sekeliling lokasi juga mempengaruhi minat dan pilihan investasi. Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurpita dan rekan-rekannya (2023) yang mengindikasikan bahwa jarak ke fasilitas kesehatan memiliki hubungan yang signifikan dengan harga properti di berbagai daerah.[4]. Sabina Żróbek dkk (2015) menemukan bahwa ketenangan lingkungan serta keamanan adalah faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal di polandia setelah faktor harga [7]

Di sisi lain, pemahaman tentang keuangan atau literasi finansial terbukti memiliki dampak yang signifikan terhadap cara pengambilan keputusan investasi[8][9]. Penelitian yang dilakukan oleh Putranto dan Digdowiseiso pada tahun 2023 menunjukkan bahwa literasi finansial memberikan dampak positif dan signifikan terhadap pilihan investasi reksa dana di kalangan mahasiswa[10]. Penelitian yang dilakukan oleh Marheni dan Anmelrina pada tahun 2021 juga menunjukkan bahwa meskipun bukan variabel utama, faktor psikologis dan pengetahuan investor seperti kepercayaan berlebihan dan perilaku berkelompok masih mempengaruhi keputusan investasi di sektor properti[11]. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman yang dalam mengenai instrumen keuangan serta dinamika pasar properti dapat meningkatkan kepercayaan diri dan akurasi individu dalam melakukan keputusan investasi.[12][13][14].

Sementara itu, tingkat pendapatan juga menjadi variabel kunci yang mempengaruhi kemampuan dan minat investasi properti[15]. Muharram & Burhan (2024) menemukan bahwa tingkat pendapatan berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian KPR Syariah di kalangan milenial[16]. Pendapatan yang tinggi cenderung meningkatkan daya beli dan kemampuan dalam mencicil properti. Temuan serupa juga diungkap oleh Putranto & Digdowiseiso (2023) yang menyatakan bahwa persepsi pendapatan berpengaruh positif terhadap keputusan investasi[10]. Artinya, semakin tinggi pendapatan yang dimiliki, semakin besar pula kecenderungan untuk berinvestasi pada aset properti. Sedangkan menurut Atmaningrum dkk (2021) dan windi dkk (2025) menemukan bahwa pendapatan tidak langsung memengaruhi keputusan investasi[17][18].

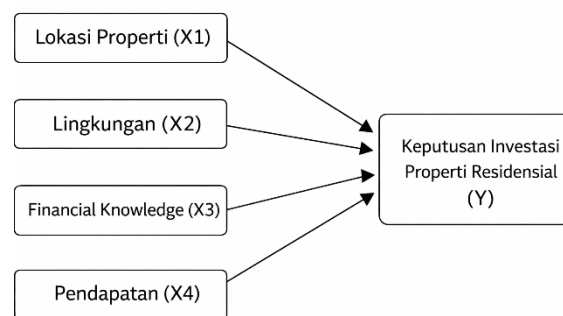
Pada penelitian sebelumnya menunjukkan lokasi berpengaruh signifikan pada pengambilan keputusan pembelian rumah (Muhammad adli, 2024) [19]. Selain itu pada hasil penelitian menurut (Mohamad Haizam dkk, 2025) bahwa faktor lokasi (fasilitas, transportasi, lingkungan) sangat memengaruhi keputusan milenial untuk sewa/beli rumah [20]. Namun hasil penelitian (Noviana dkk, 2025) menunjukkan lokasi tidak signifikan mempengaruhi keputusan

4 | Page

pembelian rumah [21]. Adapun Penelitian yang dilakukan oleh Lupi Pattinaya (2025) menunjukkan bahwa sikap keuangan dan pengetahuan keuangan berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi [14]. Sebaliknya, hasil penelitian yang dilakukan oleh Dewi Tamara (2024) menunjukkan bahwa literasi keuangan dan sikap keuangan tidak memiliki pengaruh signifikan secara langsung terhadap keputusan investasi [22]. Menurut Penelitian (Muhammad Fadhil, 2025) menunjukkan bahwa Income atau pendapatan mempengaruhi preferensi millennial dalam memilih rumah [23]. Tetapi menurut penelitian (Windi, 2025) pendapatan tidak signifikan berpengaruh pada keputusan pembelian rumah [18] sama halnya dengan penelitian (atmanigrum, 2021) yang menunjukkan bahwa pendapatan tidak langsung mempengaruhi keputusan investasi [17]

Penelitian ini berangkat dari adanya research gap yang terlihat dari ketidakcocokan hasil temuan di studi sebelumnya serta keterbatasan dalam konteks wilayah yang diteliti. Banyak penelitian terdahulu lebih memusatkan perhatian pada pasar properti di daerah metropolitan seperti Jakarta dan Surabaya, sedangkan daerah penyangga seperti Sidoarjo yang saat ini mengalami laju pembangunan yang pesat masih kurang diperhatikan dalam literatur. Kekosongan penelitian tersebut timbul akibat kurangnya analisis mengenai bagaimana pandangan generasi milenial terhadap faktor lokasi di daerah yang sedang berkembang dapat memengaruhi keputusan mereka dalam berinvestasi pada properti residensial. Selain untuk mengetahui dampak peningkatan aksesibilitas yang terjadi akibat pembangunan infrastruktur di Sidoarjo terhadap minat investasi properti residensial, penelitian ini merupakan pengembangan dari studi-studi sebelumnya yang menghasilkan beragam hasil, dengan cara menggabungkan berbagai variabel independen yang berbeda dan lebih komprehensif. Penelitian ini mengkombinasikan empat variabel, yaitu lokasi, lingkungan, pengetahuan finansial, dan pendapatan, yang diuji secara bersamaan dalam konteks keputusan investasi properti residensial pada generasi milenial di Sidoarjo.

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 komponen penting dalam proses pertimbangan keputusan berinvestasi di bidang properti residensial karena memengaruhi tingkat aksesibilitas, potensi kenaikan harga, serta peluang permintaan di masa mendatang. Kotler dan Armstrong (2018) mengatakan bahwa lokasi yang bagus adalah salah satu faktor penting dalam keputusan pembelian konsumen, khususnya untuk barang berharga tinggi seperti rumah atau properti. Bello dan Bello (2008) juga mengatakan bahwa kedekatan lokasi dengan berbagai fasilitas seperti pusat kota, pusat ekonomi, pusat bisnis, dan sarana transportasi dapat menjadikan pertambahan nilai properti dan menarik minat investor. Bagi generasi

muda di wilayah seperti Sidoarjo, rumah menjadi suatu hal yang esensial dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, lokasi yang baik diduga berdampak positif pada keputusan orang-orang untuk berinvestasi di bidang properti perumahan.

Lingkungan

Lingkungan adalah elemen luar yang mencakup keadaan sosial, tingkat keamanan, kualitas udara, kebersihan, hingga suasana lingkungan tempat tinggal. Menurut Rosen (1974) dalam teori karakteristik harga, kondisi lingkungan merupakan salah satu atribut utama yang mempengaruhi nilai suatu properti, khususnya pada properti hunian. Sementara itu, Des Rosiers et al. (2002) mengungkapkan bahwa situasi lingkungan fisik dan sosial berpengaruh secara signifikan terhadap preferensi dan pilihan dalam membeli properti. Generasi milenial yang mulai membangun keluarga umumnya memikirkan tentang lingkungan yang aman, nyaman, bebas dari banjir, dan didukung oleh berbagai fasilitas umum. Dalam konteks Sidoarjo, yang merupakan kawasan yang sedang berkembang, kualitas lingkungan tempat tinggal menjadi faktor penting bagi para investor properti hunian.

Financial Knowledge

Pengetahuan keuangan atau literasi finansial menunjukkan kemampuan seseorang dalam memahami ide-ide keuangan seperti risiko dalam investasi, pengelolaan harta, bunga, inflasi, dan cara menghitung nilai di masa depan. [24][25]. Lusardi dan Mitchell (2014) mengungkapkan bahwa pemahaman tentang keuangan sangat berpengaruh dalam membantu individu membuat keputusan investasi yang lebih logis dan terstruktur [26]. Orang yang memiliki kemampuan literasi keuangan yang baik biasanya memiliki pemahaman yang lebih mendalam tentang risiko dan keuntungan dari suatu investasi, sehingga mereka menunjukkan rasa percaya diri yang lebih tinggi saat berinvestasi dalam aset-aset berharga seperti real estate.[27].

Pendapatan

Pendapatan merupakan kemampuan finansial individu yang memungkinkan mereka melakukan investasi properti, yang umumnya membutuhkan komitmen biaya besar, baik sebagai uang muka, cicilan, maupun biaya perawatan. Friedman (1987) melalui teori pendapatan permanen menyatakan bahwa pendapatan individu berpengaruh terhadap perilaku konsumsi dan investasi jangka panjang. Pada konteks properti residensial, Chia et al. (2011) menunjukkan bahwa pendapatan merupakan variabel dominan yang menentukan kemampuan seseorang dalam membeli dan memiliki properti. Generasi milenial dengan pendapatan stabil dan meningkat akan lebih mungkin mempertimbangkan investasi properti sebagai instrumen aset berwujud dan sumber pendapatan pasif di masa depan.

Keputusan Investasi

Dalam kajian Manajemen Keuangan, keputusan investasi merupakan proses seseorang dalam memilih tempat menanamkan dana dengan mempertimbangkan keuntungan (return) dan risiko. Menurut Eduardus Tandelilin, keputusan investasi didasarkan pada pertimbangan rasional terhadap berbagai informasi yang tersedia. Selain itu, Zvi Bodie, Alex Kane, dan Alan J. Marcus menyatakan bahwa keputusan investasi juga dipengaruhi oleh pengetahuan keuangan dan kondisi pendapatan individu. Dalam konteks investasi properti residensial pada generasi milenial, keputusan ini umumnya dipengaruhi oleh faktor lokasi, lingkungan, kemampuan finansial, serta pemahaman keuangan, sehingga keputusan investasi dapat diartikan sebagai hasil pertimbangan individu dalam memilih properti yang paling sesuai dan menguntungkan.

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 1. 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 [28] - Kedekatan dengan Fasilitas umum [29] - Infrastruktur dan konektivitas [5] - Kedekatan dengan Pusat ekonomi [4] - Potensi Nilai dan pertumbuhan [30] - Strategisitas Lokasi [23]
2	Lingkungan (X2)	Persepsi responden terhadap kondisi fisik, sosial, dan kenyamanan lingkungan di sekitar properti yang mempengaruhi daya tarik dan kelayakan investasi.	- Keamanan Lingkungan [31] - Kebersihan & Kesehatan Lingkungan [21] - Risiko Bencana [30] - Kenyamanan Lingkungan [32] - Kondisi Sosial [33] - Pengelolaan Lingkungan [34]
3	Financial Knowledge (X3)	Tingkat pemahaman responden mengenai konsep keuangan, analisis investasi, risiko, pembiayaan, serta aspek legal dalam investasi properti residensial.	- Pengetahuan Dasar Keuangan [35] - Analisis Investasi Properti [28] - Risiko Investasi [36] - Pembiayaan Properti [16] - Informasi & Literasi Pasar [25] - Aspek Legal & Pajak - Pengambilan Keputusan [35]
4	Pendapatan (X4)	Persepsi responden terhadap kemampuan finansial yang bersumber dari pendapatan untuk mendukung keputusan investasi properti residensial.	- Kemampuan Investasi [37] - Kemampuan Pembayaran [37] - Stabilitas Pendapatan [23] - Pengelolaan Keuangan [38] - Kemampuan Menanggung Biaya Tambahan - Potensi & Ekspektasi Pendapatan [21] - Kelayakan Finansial [20]
5	Keputusan Investasi (Y)	Tingkat keputusan, niat, keyakinan, dan tindakan responden dalam melakukan investasi properti residensial sebagai bagian dari strategi keuangan.	- Keputusan Aktual [16] - Niat Investasi [3] - Perencanaan Keuangan [35] - Keyakinan terhadap Investasi [20] - Pertimbangan & Analisis [39] - Preferensi Analisis [40] - Keyakinan Akhir [41]

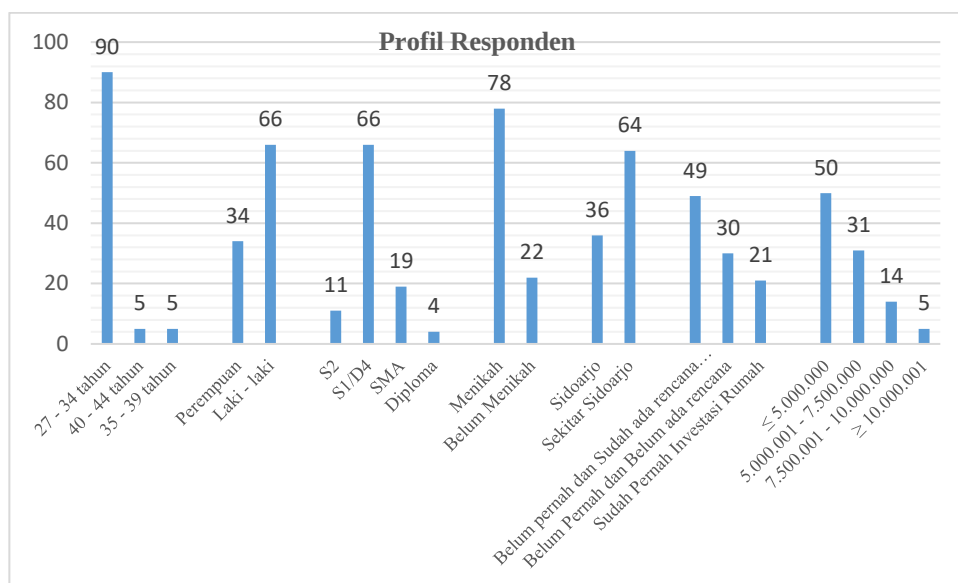
Skala Likert lima tingkat digunakan untuk membantu responden dalam menjawab, dengan skala 1 (Sangat tidak setuju), 2 (Tidak Setuju), 3 (Netral), 4 (Setuju), 5 (Sangat Setuju). Skala Likert juga memudahkan proses kuantifikasi data untuk analisis statistik. Instrumen dilakukan pengujian validitas dan reliabilitas, multikolinieritas, dan heteroskedastisitas. 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) menjadi populasi dalam penelitian ini. 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 milenial, 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



Tabel 2. Sebaran Profil Responden

Variabel	Profil	Persentase
Usia	27 - 34 tahun	90%
	40 - 44 tahun	5%
	35 - 39 tahun	5%
Jenis Kelamin	Perempuan	34%
	Laki - laki	66%
Pendidikan Terakhir	S2	11%
	S1/D4	66%
	SMA	19%
	Diploma	4%
Status Pernikahan	Menikah	78%
	Belum Menikah	22%
Lokasi Tempat Tinggal	Sidoarjo	36%
	Sekitar Sidoarjo	64%
Pengalaman Investasi Properti (Rumah)	Belum pernah dan Sudah ada rencana (kurun waktu 3 tahun kedepan)	49%
	Belum Pernah dan Belum ada rencana	30%
	Sudah Pernah Investasi Rumah	21%
Rentang Total Pemasukan (dalam 1 bulan)	≤ 5.000.000	50%
	5.000.001 - 7.500.000	31%
	7.500.001 - 10.000.000	14%
	≥ 10.000.001	5%

Hasil Uji Validitas

Tabel 3. 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		

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 4. 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		

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 5. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

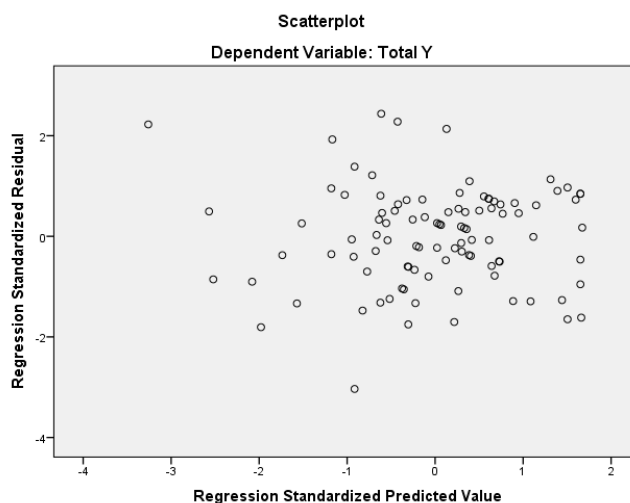
		Unstandardized Residual
N		99
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	5.98365119
Most Extreme Differences	Absolute	.070
	Positive	.070
	Negative	-.063
Kolmogorov-Smirnov Z		.698
Asymp. Sig. (2-tailed)		.714

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 6. 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

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 Heteroskedastisitas

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 7. Hasil Uji Regresi Linier Berganda

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

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 8. Koefisien Determinasi

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

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 9. Uji T

Coefficients ^a		
Model	t	Sig.
1 (Constant)	1.354	.179

Total X1	.997	.321
Total X2	.713	.477
Total X3	-.432	.667
Total X4	6.483	.000

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 10. 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			

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

Analisis Variabel Lokasi dan Lingkungan terhadap Keputusan Investasi

Hasil penelitian pada variabel lokasi ($p = 0,321$) dan lingkungan ($p = 0,477$) menunjukkan bahwa kedua variabel tersebut 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. Studi dari Amalia dan Nadlifatin (2023) mengidentifikasi 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 [42]. Penelitian yang diterbitkan oleh Jurnal Riset Ilmu Ekonomi (2023) menunjukkan bahwa atribut produk dan lokasi berperan penting membentuk minat beli hunian [43].

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. Studi Kuzmar dkk. (2024) menunjukkan bahwa sekitar 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 [44]. Temuan tersebut sejalan dengan Robbennolt dkk. (2024) yang

menemukan bahwa pekerja dengan preferensi *telework* cenderung memilih rumah tapak di area berpenduduk lebih rendah dan lebih jauh dari pusat kota [45], serta Rodríguez-Pose dkk. (2025) 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 [46]

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. Safitri dkk. (2024) 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 [47]. Josephine dkk. (2024) menegaskan bahwa 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 [48]. 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 tidak signifikan secara langsung, pengaruh variabel Lingkungan kemungkinan besar bekerja secara tidak langsung melalui variabel mediasi. Berdasarkan hasil ini juga menegaskan bahwa variabel Lingkungan lebih tepat dipandang sebagai faktor pendukung, bukan determinan utama, dalam keputusan investasi properti residensial generasi milenial. Kajian ESG pada sektor real estat (2025) 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 variabel paling dominan dan signifikan [49]

Analisis Financial Knowledge terhadap Keputusan Investasi

Financial Knowledge merupakan satu-satunya variabel dengan arah pengaruh negatif ($B = -0,050$) sekaligus tidak signifikan ($\text{Sig. } 0,667 > 0,05$), 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, seperti penelitian Dewi Tamara (2024) financial literacy berpengaruh negatif dan tidak signifikan, sementara risk perception dan financial behavior justru memainkan peran jauh lebih penting dalam menentukan keputusan investasi [22]. 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. Studi tentang risiko keputusan investasi (2025) menegaskan bahwa financial knowledge saja tidak mampu memoderasi pengaruh risk aversion tanpa didukung pengalaman investasi aktual, sementara Firli Ramadhania (2025) 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 [50][51]

Analisis Pendapatan terhadap Keputusan Investasi

Pendapatan menjadi variabel paling dominan dan satu-satunya yang berpengaruh sangat signifikan secara parsial terhadap Keputusan Investasi, dengan koefisien B sebesar 0,896 (arah positif) dan Sig. 0,000 ($< 0,05$), serta nilai t sebesar 6,483 jauh melampaui variabel lain. Temuan ini sangat konsisten dengan beberapa penelitian terbaru. Studi pada generasi milenial di Kabupaten Jepara (2025) 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 [52]

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*. 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.

Analisis Simultan (Uji F)

Berdasarkan hasil uji statistik, dapat disimpulkan bahwa variabel Lokasi Properti, Lingkungan, Financial Knowledge, dan Pendapatan secara simultan berpengaruh terhadap Keputusan Investasi. Hal ini ditunjukkan dengan nilai F hitung sebesar 17,596 dan nilai signifikansi 0,000 ($< 0,05$), sehingga hipotesis simultan diterima. Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,428 menunjukkan bahwa keempat variabel independen mampu menjelaskan 42,8% variasi keputusan investasi, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian.

Kesimpulan

Hasil uji simultan (Uji F) menunjukkan bahwa Lokasi, Lingkungan, Financial Knowledge, dan Pendapatan secara bersama-sama berpengaruh sangat signifikan terhadap Keputusan Investasi Properti Residensial ($F=17,596$; $Sig=0,000$), dengan Adjusted R Square sebesar 0,428 yang berarti keempat variabel ini mampu menjelaskan 42,8% variasi Keputusan Investasi, sedangkan 57,2% sisanya dijelaskan faktor lain di luar model. Temuan ini menegaskan bahwa meskipun secara parsial hanya Pendapatan yang signifikan sementara Lokasi, Lingkungan, dan Financial Knowledge tidak signifikan secara individu, keempat faktor tersebut tetap membentuk satu model yang bermakna secara statistik ketika dipertimbangkan bersamaan. Hal ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang lemah secara individual dapat saling menguatkan melalui interaksi tidak langsung dalam proses pengambilan keputusan investasi yang sesungguhnya. Studi-studi terbaru menunjukkan variabel seperti persepsi risiko, norma subjektif, *financial technology*, dan sikap terhadap investasi memiliki pengaruh signifikan pada konteks serupa, sehingga dapat direkomendasikan sebagai variabel tambahan pada penelitian lanjutan untuk memperkuat daya jelas model terhadap Keputusan Investasi Properti Residensial generasi milenial di Kabupaten Sidoarjo.

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. Nurrunajmi 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/jeae.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] 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.
- [7] 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.
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] G. A. Putranto, K. Digdowiseiso, and U. Nasional, “The Influence Of Financial Literacy And Income Perception On Investment Decisions Of Mutual Funds In Management Program Regular Class Faculty Of Economics And Business National University With Gender As A Control Variable,” *J. Ekon.*, vol. 12, no. 02, pp. 820–824, 2023.
 - [11] 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.
 - [12] 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.
 - [13] 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.
 - [14] L. Pattinaya, Ekananda Mahjus, and Mukyanto Ali, “Pengaruh Financial Knowledge, Financial Behavior dan Financial Attitude Terhadap Keputusan Investasi Pembelian Rumah Oleh Generasi Z,” 2025.
 - [15] 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/realstate2030009.
 - [16] 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.
 - [17] 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.
 - [18] 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.
 - [19] 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.
 - [20] 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.
 - [21] 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.
 - [22] 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.
 - [23] 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.
 - [24] N. Qosim, “Financial Literacy Dan Niat Berinvestasi Bidang Properti Pada Masyarakat Ekonomi Menengah,” in *Annual Conference on Community Engagement*, 2022, pp. 203–216. doi: 10.15642/acce.v3i.
 - [25] S. Said, M. M. Ikhsan, and H. Andri, “Pengaruh Tingkat Literasi Keuangan , Gaya Hidup , Fear Of Missing Out Terhadap Keputusan Berinvestasi Saham Generasi Milenial Kota Medan,” *J. Ekon. Manajemen, Akunt. dan Keuang.*, vol. 4, no. 2, pp. 239–244, 2023.
 - [26] 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.
 - [27] M. N. Fadilah, N. Indriwan, N. Khoirunnisa, and S. Mulyantini, “Review Faktor Penentu Keputusan Investasi Pada Generasi Z & Millenial,” *Jurnal Ilm. Manaj. dan Kewirausahaan*, vol. 2, no. 1, pp. 17–29, 2022.
 - [28] 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.
 - [29] 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.
 - [30] 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.
- [31] 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.
- [32] 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.
- [33] 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.
- [34] 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.
- [35] 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.
- [36] 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.
- [37] 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.
- [38] 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.
- [39] 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.
- [40] 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.
- [41] 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.
- [42] 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.
- [43] 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.
- [44] 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.
- [45] 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.
- [46] 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.
- [47] 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.
- [48] 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.
- [49] 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.
- [50] 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.
- [51] 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.
- [52] 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.

