

TESIS

**PENGARUH DESAIN, HARGA, FISIK BANGUNAN DAN
REPUTASI DEVELOPER TERHADAP KEPUTUSAN
PEMBELIAN PERUMAHAN KOMERSIL DENGAN
INFRASTRUKTUR LINGKUNGAN SEBAGAI
VARIABEL MEDIASI**



WILLYAM FERNANDO YUEL TANGGARA

NPM: 245120003

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025



FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : Willyam Fernando Yuel Tanggara
Nomor Mahasiswa : 245120003
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : Pengaruh Desain, Harga, Fisik Bangunan Dan Reputasi
Developer Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Komersil
Dengan Infrastruktur Lingkungan Sebagai Variabel Mediasi

Dosen Pembimbing

Dr. Ir. Nectaria Putri Pramesti, S.T., M.T.,
IPM., ASEAN Eng.

Tanggal

11/12/25

Tanda Tangan



FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : Willyam Fernando Yuel Tanggara
Nomor Mahasiswa : 245120003
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : Pengaruh Desain, Harga, Fisik Bangunan Dan Reputasi Developer Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Komersil Dengan Infrastruktur Lingkungan Sebagai Variabel Mediasi

Dosen Penguji

1. Dr. Ir. Nectaria Putri Pramesti, S.T.,
M.T., IPM., ASEAN Eng.
2. Ir. Fitri Nugraheni, S.T., M.T., Ph.D.,
IPM.
3. Dr.-Ing. Ir. Agustina Kiky Anggraini,
S.T., M.Eng.

Tanggal

10.12.2025

10.12.2025

10.12.2025

Tanda Tangan



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil

Dr. Ir. Nectaria Putri Pramesti, S.T., M.T., IPM., ASEAN Eng.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul :

Pengaruh Desain, Harga, Fisik Bangunan Dan Reputasi Developer Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Komersil Dengan Infrastruktur Lingkungan Sebagai Variabel Mediasi

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tesis ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tesis ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Desember 2025

Yang membuat pernyataan



(Willyam Fernando Yuel Tanggara)

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, penulis memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat, rahmat, karunia-Nya dan doa restu dari orang tua beserta pengarahan dari dosen pembimbing, maka penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini yang berjudul “PENGARUH DESAIN, HARGA, FISIK BANGUNAN DAN REPUTASI DEVELOPER TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN PERUMAHAN KOMERSIL DENGAN INFRASTRUKTUR LINGKUNGAN SEBAGAI VARIABEL MEDIASI”, guna melengkapi salah satu syarat dalam rangka mendapatkan gelar Magister Teknik.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menyadari keterbatasan kemampuan yang dimiliki, sehingga wajar jika terdapat berbagai hambatan. Namun, dengan ketekunan dan kesabaran, tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan tesis ini, ini menjadi satu bingkisan yang tiada akan pernah terlupakan untuk penulis dan untuk orang-orang yang sangat penulis kasihi.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan untuk :

1. Penulis mengucapkan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia-Nya, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

2. Almarhum Ayahnda Yuel Tanggara dan Ibunda Hartati yang penuh dengan kasih sayang tulus ikhlas mendoakan, memberikan dukungan moril dan materil yang tak henti-hentinya untuk penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Ibu Dr. Ir. Nectaria Putri Pramesti, S.T., M.T., IPM., ASEAN Eng. selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan, saran, nasehat, dan petunjuk selama penelitian dan penyusunan tesis ini.
4. Seluruh dosen pengajar yang telah banyak membekali ilmu pengetahuan selama penulis menuntut ilmu di Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Staf Tata Usaha dan Staf Akademik Program Studi Magister Teknik Sipil di Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu proses administrasi selama penulis berkuliah.
6. Seluruh keluarga terutama buat keempat saudara penulis Dearman Fredy Damanik, Christine Anggraini, Margarete Adeline, Michael Joseph yang telah mendoakan dan memberikan dukungan moril dan materil yang tak henti hentinya untuk penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Kepada Novelia Putri Angelica yang selalu ada dan menjadi sumber semangat. Terima kasih atas doa, dukungan, motivasi serta waktu berharga yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak yang telah disebutkan, mendapatkan berkat dan karunia dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Karena kesempurnaan hanya milik Tuhan Yang Maha Kuasa, penulis menyadari bahwa penelitian yang dilakukan masih kurang sempurna. Oleh sebab itu, dengan kerendahan hati penulis meminta maaf jika dalam penyusunan tesis ini banyak kekurangannya. Penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun sehingga tesis ini dapat menjadi lebih baik lagi.

Dengan segala kerendahan hati, penulis persembahkan tesis ini dengan rasa kebanggaan untuk orang tua dan keluarga yang terkasih sebagai ungkapan rasa terima kasih yang tulus dan tak terhingga. Akhir kata penulis berharap semoga penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak di masa yang akan datang.

Yogyakarta, 5 Desember 2025

Willyam Fernando Yuel Tanggara
NPM. 245120003

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh desain, harga, fisik bangunan, dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian; menganalisis pengaruh keempat variabel tersebut terhadap infrastruktur lingkungan; menganalisis pengaruh infrastruktur lingkungan terhadap keputusan pembelian; serta menguji peran infrastruktur lingkungan sebagai variabel mediasi. Penelitian ini menggunakan metode survei dengan penyebaran kuesioner kepada konsumen perumahan komersil di Kota Palangka Raya dan dianalisis melalui uji *outer model*, *inner model*, dan uji hipotesis menggunakan SmartPLS 4.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa fisik bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian, sedangkan desain, harga, dan reputasi developer tidak. Selanjutnya, desain, fisik bangunan, dan reputasi developer terbukti berpengaruh positif signifikan terhadap infrastruktur lingkungan, sedangkan harga tidak berpengaruh signifikan. Infrastruktur lingkungan juga terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian. Penelitian ini juga membuktikan adanya mediasi penuh dari infrastruktur lingkungan pada hubungan desain dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian, serta mediasi parsial pada hubungan fisik bangunan dengan keputusan pembelian. Sementara itu, harga tidak berpengaruh baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kata-kata kunci : desain, harga, fisik bangunan, reputasi developer, keputusan pembelian, infrastruktur lingkungan.

ABSTRACT

This study aims to analyze the influence of design, price, physical building, and developer reputation on purchasing decisions; analyze the influence of these four variables on environmental infrastructure; analyze the influence of environmental infrastructure on purchasing decisions; and examine the role of environmental infrastructure as an mediating variable. This study uses a survey method by distributing questionnaires to commercial housing consumers in Palangka Raya City and analyzed through outer model, inner model, and hypothesis testing using SmartPLS 4.

The results show that building physical characteristics have a positive and significant effect on purchasing decisions, while design, price, and developer reputation do not. Furthermore, design, building physical characteristics, and developer reputation are proven to have a significant positive effect on environmental infrastructure, while price has no significant effect. Environmental infrastructure is also proven to have a positive and significant effect on purchasing decisions. This study also proves the full mediation of environmental infrastructure in the relationship between design and developer reputation and purchasing decisions, as well as partial mediation in the relationship between physical building and purchasing decisions. Meanwhile, price has no effect either directly or indirectly.

Keywords: design, price, physical building, developer reputation, purchasing decisions, environmental infrastructure.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN TESIS	i
KATA PENGANTAR.....	ii
INTISARI.....	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Batasan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Desain	8
2.2 Harga	9
2.3 Fisik Bangunan	10
2.4 Reputasi Developer	12
2.5 Infrastruktur Lingkungan	13
2.6 Keputusan Pembelian.....	17

2.7 Perumahan Komersil.....	18
2.8 <i>Smart Partial Least Square</i> (Smart PLS).....	19
2.9 Kerangka Konseptual.....	21
2.10 Penelitian Terdahulu.....	22
2.11 Hipotesis.....	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	36
3.1 Jenis Penelitian.....	36
3.2 Waktu dan Lokasi Penelitian.....	36
3.3 Data Penelitian	36
3.4 Diagram Alir Penelitian	37
3.5 Tahapan Penelitian	38
3.6 Populasi dan Sampel Penelitian	40
3.6.1 Populasi.....	40
3.6.2 Sampel	41
3.6.3 Teknik Sampling	42
3.7 Teknik Pengumpulan Data.....	42
3.8 Instrumen Penelitian	43
3.9 Teknik Analisis Data	47
3.9.1 <i>Outer Model</i>	48
3.9.2 <i>Inner Model</i>	49
3.9.3 Uji Hipotesis	50
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	51
4.1 Deskripsi Penelitian	51

4.2 <i>Response Rate</i> Kuesioner	51
4.3 Profil Responden.....	52
4.4 Analisis Data Penelitian	57
4.4.1 Pengujian <i>Outer Model</i>	57
4.4.2 Pengujian <i>Inner Model</i>	66
4.4.3 Pengujian Hipotesis.....	68
BAB V KESIMPULAN	91
5.1 Kesimpulan	91
5.2 Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN.....	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual.....	22
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian	38
Gambar 4.1 Persentase Jenis Kelamin Responden	54
Gambar 4.2 Persentase Usia Responden	54
Gambar 4.3 Persentase Pekerjaan Responden	55
Gambar 4.4 Persentase Tahun Pembelian Rumah	56
Gambar 4.5 Output Model <i>Outer Loading</i>	59
Gambar 4.6 Output Model <i>Average Variance Extracted</i> (AVE).....	61
Gambar 4.7 Output Model <i>Composite Reliability</i>	65
Gambar 4.8 Output Model <i>Cronbach's Alpha</i>	66
Gambar 4.9 Output Model <i>R-square</i>	68
Gambar 4.10 Output Model <i>Path Coefficients</i>	69

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbandingan Indikator Penelitian Terdahulu.....	25
Tabel 2.2 Indikator Penelitian.....	30
Tabel 3.1 Instrumen Penelitian	44
Tabel 4.1 Analisis <i>Response Rate</i> Kuesioner	52
Tabel 4.2 Profil Responden	53
Tabel 4.3 Hasil <i>Outer Loading</i>	58
Tabel 4.4 Nilai <i>Average Variance Extracted (AVE)</i>	60
Tabel 4.5 Nilai <i>Cross Loading</i>	62
Tabel 4.6 Nilai <i>Composite Reliability</i>	64
Tabel 4.7 Nilai <i>Cronbach's Alpha</i>	65
Tabel 4.8 Nilai <i>R-square</i>	67
Tabel 4.9 Hasil <i>Path Coefficients</i>	69
Tabel 4.10 Hasil <i>Specific Indirect Effects</i>	73

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuesioner Penelitian	99
Lampiran 2 Daftar Responden	107
Lampiran 3 Tabulasi Data Penelitian	113
Lampiran 4 Langkah Analisis Data Menggunakan SMART PLS 4.....	119
Lampiran 5 Output Uji Validitas Konvergen (<i>Outer Loading</i>)	126
Lampiran 6 Output Uji Validitas Konvergen (<i>Average Variance Extracted</i>)	128
Lampiran 7 Output Uji Validitas Diskriminan (<i>Cross Loading</i>)	130
Lampiran 8 Output Uji Reliabilitas (<i>Composite Reliability & Cronbach's Alpha</i>)	132
Lampiran 9 Output <i>R-Square</i>	134
Lampiran 10 Output <i>Path Coefficients</i>	136
Lampiran 11 Output <i>Specific Indirect Effects</i>	138
Lampiran 12 Dokumentasi Penelitian	140