

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Sektor konstruksi berperan sangat penting dalam pembangunan global, termasuk di Indonesia. Sektor ini berkontribusi dalam pembangunan infrastruktur yang mendukung berbagai aktivitas sosial dan ekonomi. Infrastruktur yang memadai seperti jalan, jembatan, bangunan gedung, tempat tinggal dan fasilitas publik lainnya. Sektor konstruksi menjadi salah satu sektor yang signifikan meningkatkan pertumbuhan perekonomian di suatu negara.

Proyek konstruksi di Indonesia terus berkembang seiring perkembangan zaman, kemajuan teknologi, serta diiringi dengan meningkatnya kebutuhan sarana prasarana infrastruktur untuk menunjang mobilitas masyarakat di Indonesia. Semua sarana prasarana yang terbangun dari aktivitas konstruksi menjadi salah satu penanda adanya perkembangan pembangunan di Indonesia (Suhartono, 2012).

Jumlah penduduk di Kota Palangka Raya mengalami peningkatan setiap tahunnya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kalimantan Tengah pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Palangka Raya tercatat sebanyak 298.954 jiwa pada tahun 2021, tahun 2022 sebanyak 305.907 jiwa, pada tahun 2023 sebanyak 323.552 jiwa dan tahun 2024 kembali

mencapai 310 ribu jiwa. Sedangkan, jumlah rumah di Kota Palangka Raya pada tahun 2020 sebanyak 1.810 rumah, tahun 2021 sebanyak 1.984 rumah, tahun 2022 sebanyak 2.159 rumah dan pada tahun 2023 terdapat 2.334 rumah (BPS Provinsi Kalimantan Tengah, 2025).

Pertumbuhan jumlah penduduk dan rumah tangga tersebut secara langsung berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan hunian baru yang terus bertambah dari tahun ke tahun (Dewi Wijastuti & Bria, 2023). Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) yang dilakukan Badan Pusat Statistik tahun 2020, diketahui Indonesia masih menghadapi kekurangan perumahan (*backlog*) sebanyak 12,71 juta unit. Sementara itu, jumlah keluarga baru yang membutuhkan hunian terus bertambah, dengan laju pertumbuhan mencapai sekitar 700.000 hingga 800.000 keluarga setiap tahunnya (Katadata, 2022).

Pembangunan perumahan komersil cukup kian marak di Kota Palangka Raya seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian yang aman dan terjangkau. Perumahan komersil menjadi salah satu pilihan dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat kelas menengah ke atas yang menuntut keberadaan fasilitas-fasilitas pendukung untuk menunjang aktivitas mereka (Ruslan et al., 2023). Pembangunan perumahan komersil ini juga sebagai wujud nyata dari perencanaan, perancangan dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memperhatikan aspek teknis dan non teknis

dalam konteks pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan dan layak huni.

Penelitian ini menyoroti enam penelitian terdahulu bahwa masih terdapat gap penelitian yang perlu dikaji lebih lanjut. A. H. Siregar (2021) menekankan bahwa harga, citra merek, dan *personal branding* merupakan faktor yang berperan signifikan, sedangkan Agustini (2024) menyoroti promosi, lokasi, dan fasilitas dengan citra perusahaan sebagai moderator. Santoso & Anas (2021) meneliti pengaruh harga, desain bangunan, kondisi fisik bangunan, fasilitas, dan lokasi, dengan hasil bahwa harga menjadi faktor dominan. Penelitian Dewabrata et al. (2023) memandang desain, lokasi, dan prasarana sebagai variabel utama dari sudut pandang broker properti, sementara Afrianto & Agustapraja (2020) mengungkapkan lingkungan perumahan sebagai faktor dominan dalam keputusan pembelian. Di sisi lain, Runtuwarow et al. (2021) lebih menitikberatkan pada kepuasan penghuni pasca pembelian terkait kualitas fisik dan layanan purna jual. Walaupun variabel harga, desain, fisik bangunan, lokasi, lingkungan, citra, maupun promosi telah banyak dikaji, belum ada penelitian yang secara khusus menguji secara langsung pengaruh desain, harga, fisik bangunan, dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian perumahan komersil dengan infrastruktur lingkungan sebagai variabel mediasi. Dengan demikian, penelitian ini memiliki urgensi untuk mengisi kesenjangan penelitian ini dan memberikan pemahaman komprehensif mengenai peran

infrastruktur lingkungan sebagai penghubung antara faktor teknis dan nonteknis dalam memengaruhi keputusan pembelian konsumen.

Masyarakat sebagai konsumen juga semakin cermat dan bijak dalam menilai berbagai aspek teknis dan non teknis sebelum mengambil keputusan pembelian. Mereka memperhatikan desain rumah agar fungsional dan sesuai kebutuhan, harga yang mencerminkan kualitas struktur bangunan, kondisi fisik bangunan sesuai standar konstruksi yang layak, serta reputasi pihak developer selaku pengembang dalam menyelesaikan proyek tepat waktu dan sesuai dengan spesifikasi teknis.

Namun dalam pengembangan kawasan perumahan, keberadaan infrastruktur lingkungan yang mampu menunjang fungsi hunian secara komprehensif dan berkelanjutan merupakan aspek krusial yang secara tidak langsung dapat mempengaruhi keputusan konsumen. Ketersediaan infrastruktur seperti akses jalan permukiman, saluran drainase, jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi, fasilitas umum lainnya serta lingkungan perumahan yang aman dan nyaman berperan sebagai variabel mediasi yang dapat memperkuat atau melemahkan pengaruh faktor desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian.

Berdasarkan *research gap* dan fenomena tersebut penting untuk dilakukan penelitian mengenai bagaimana desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer memengaruhi keputusan pembelian perumahan komersil, dengan mempertimbangkan ketersediaan infrastruktur lingkungan sebagai

variabel mediasi. Penelitian ini diharapkan berkontribusi dalam pengembangan strategi pemasaran properti serta membantu developer selaku pengembang memahami kebutuhan konsumen akan kawasan hunian yang memperhatikan aspek teknis dan fungsional secara menyeluruh.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian perumahan komersial di Kota Palangka Raya?
2. Bagaimana pengaruh desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap infrastruktur lingkungan perumahan komersil di Kota Palangka Raya?
3. Bagaimana pengaruh infrastruktur lingkungan terhadap keputusan pembelian perumahan komersil di Kota Palangka Raya?
4. Bagaimana pengaruh infrastruktur lingkungan sebagai variabel mediasi dalam memediasi desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian perumahan komersil di Kota Palangka Raya?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, dapat dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian perumahan komersil di Kota Palangka Raya.
2. Mengetahui pengaruh desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap infrastruktur lingkungan perumahan komersil di Kota Palangka Raya.
3. Mengetahui pengaruh infrastruktur lingkungan terhadap keputusan pembelian perumahan komersil di Kota Palangka Raya.
4. Mengetahui pengaruh infrastruktur lingkungan sebagai variabel mediasi dalam memediasi desain, harga, fisik bangunan dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian perumahan komersil di Kota Palangka Raya.

### 1.4 Batasan Penelitian

Agar penelitian ini terarah dan mudah dipahami, maka batasan penelitian dalam penelitian ini dibatasi pada :

1. Penelitian dilakukan pada proyek perumahan komersil yang ada di Kota Palangka Raya.
2. Responden adalah pihak konsumen yang membeli rumah pada perumahan komersil yang ada di Kota Palangka Raya rentang tahun 2021-2025.
3. Penelitian ini menggunakan metode survei kuesioner.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi :

a. Pengembang Perumahan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada pengembang mengenai berbagai faktor yang memengaruhi keputusan pembelian konsumen terhadap perumahan komersial. Pengembang perumahan dapat menggunakan hasil penelitian ini nantinya sebagai acuan untuk merancang strategi pemasaran yang tepat.

b. Ilmu Pengetahuan

Bagi ilmu pengetahuan penelitian ini diharapkan berkontribusi khususnya dalam manajemen konstruksi dan pemasaran properti dengan menganalisis pengaruh desain, harga, fisik bangunan, dan reputasi developer terhadap keputusan pembelian, serta menghadirkan infrastruktur lingkungan sebagai variabel mediasi untuk pengembangan teori dan referensi penelitian selanjutnya.

c. Untuk Peneliti

Penelitian ini diharapkan menjadi referensi maupun landasan dalam mengkaji topik serupa, mengembangkan variabel lain yang relevan, serta memperluas ruang lingkup penelitian agar diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian perumahan komersil.