

Evaluasi Kesiediaan Masyarakat Jakarta dalam Membeli Hunian Bertingkat Green Building: Pendekatan Kuantitatif

Dicky Darmawan^{1,*}, Inavonna¹, Darmawan Pontan¹, Lili Kusumawati¹

Jurusan Teknik Sipil, Universitas Trisakti, Jakarta¹

Dicky Darmawan*, Email: 151012300019@std.trisakti.ac.id

	Info Artikel	Abstract
Diajukan	14 April 2025	<i>Global climate change and environmental degradation have driven the development and adoption of green building concepts as a solution for achieving sustainable development. In metropolitan cities like Jakarta, high-rise residential buildings with green building features are increasingly introduced as alternatives that offer efficiency, health, and environmental friendliness. This study aims to evaluate the level of public understanding in Jakarta regarding green building concepts and to identify the key factors that influence their willingness to purchase green residential units. A quantitative research method was applied using a survey approach. The instrument used was a structured questionnaire distributed to respondents residing in Jakarta. Data analysis was conducted descriptively and inferentially with the help of statistical software. The results indicate that features such as healthy indoor air quality and indoor comfort are top priorities in buyers' decision-making, highlighting the importance of these attributes in attracting market interest. Meanwhile, high initial costs remain the main barrier. These findings provide strategic insights for developers and policymakers in designing green housing products that are not only energy-efficient and environmentally friendly but also affordable and aligned with local market preferences.</i>
Diperbaiki	15 Mei 2025	
Disetujui	20 Mei 2025	

Keywords: green building, willingness to pay, air quality, indoor comfort, jakarta.

Kata kunci: green building, kesiediaan membeli, kualitas udara, kenyamanan ruangan, jakarta

Abstrak

Perubahan iklim global dan degradasi lingkungan telah mendorong pengembangan serta adopsi konsep *green building* sebagai salah satu solusi dalam mencapai pembangunan berkelanjutan. Di kota metropolitan seperti Jakarta, hunian bertingkat berkonsep *green building* mulai diperkenalkan sebagai alternatif tempat tinggal yang efisien, sehat, dan ramah lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi tingkat pemahaman masyarakat Jakarta terhadap konsep *green building* serta mengidentifikasi faktor-faktor utama yang memengaruhi kesiediaan mereka untuk membeli hunian tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan survei. Instrumen yang digunakan berupa kuesioner tertutup yang disebarkan kepada responden yang tinggal di Jakarta. Analisis data dilakukan secara deskriptif dan inferensial dengan bantuan perangkat lunak statistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas udara yang sehat dan kenyamanan ruangan menjadi faktor yang paling diprioritaskan oleh responden dalam mempertimbangkan pembelian hunian *green building*. Sementara itu, biaya awal pembangunan atau pembelian hunian masih dianggap sebagai hambatan utama. Temuan ini memberikan wawasan strategis bagi para pengembang dan pembuat kebijakan dalam merancang hunian *green building* yang tidak hanya ramah lingkungan dan hemat energi, tetapi juga sesuai dengan preferensi masyarakat lokal dan lebih terjangkau.

1. Pendahuluan

Perubahan iklim dan degradasi lingkungan telah menjadi perhatian global karena dampaknya yang semakin merusak ekosistem dan kehidupan manusia. Sektor konstruksi menjadi salah satu penyumbang utama permasalahan ini, terutama karena konsumsi energi yang tinggi dan emisi karbon yang besar [1]. Bangunan menyumbang sekitar 32% dari total penggunaan energi global, menjadikan sektor strategis dalam upaya mitigasi perubahan iklim [2].

Dalam perencanaan kawasan urban, para ahli menekankan pentingnya integrasi antara elemen alami dan lingkungan binaan untuk mewujudkan kota yang berkelanjutan [3]. Namun, aktivitas konstruksi juga menghasilkan limbah padat dalam jumlah besar setiap hari, terutama dari kegiatan pembangunan dan pembongkaran, yang berdampak langsung pada pencemaran lingkungan [4].

Ketergantungan terhadap sumber energi fosil seperti gas alam, minyak bumi, dan batu bara memperburuk situasi. Konsumsi bahan bakar fosil berkontribusi terhadap pemanasan global, penipisan ozon, dan perubahan iklim

jangka panjang [5]. Pada tahun 2020, laporan dari *Global Alliance for Buildings and Construction* mencatat bahwa sektor bangunan menyumbang 36% dari konsumsi energi global akhir dan 37% dari total emisi CO₂ terkait energi [6].

Di Indonesia, data dari *World Green Building Council* menunjukkan bahwa setiap bangunan menghasilkan 33% emisi CO₂, serta mengonsumsi 17% air bersih, 25% produk kayu, 30–40% bahan baku, dan hingga 50% energi untuk pembangunan dan pengoperasiannya [7]. Meskipun demikian, implementasi green building masih menghadapi hambatan, salah satunya adalah persepsi masyarakat terhadap tingginya biaya konstruksi dan proses sertifikasi [8].

Kapasitas bangunan perkotaan akan meningkat karena pertumbuhan populasi global yang cepat dalam empat puluh tahun ke depan. [9]. Industrialisasi dan urbanisasi yang terus meningkat telah menyebabkan peningkatan emisi karbon di seluruh dunia, sebuah perkembangan yang belum pernah terjadi sebelumnya, yang menempatkan manusia di hadapan ancaman terbesar dari pemanasan global [10]. Di antara semua benua, Asia memiliki populasi terbesar, menyumbang sekitar 61% dari total populasi dunia. Tiongkok memiliki populasi terbesar dengan 1.438 juta orang, diikuti oleh India dengan 1380 juta orang, Amerika Serikat dengan 331 juta orang, Indonesia dengan 273 juta orang, dan Pakistan dengan 220 juta orang. Empat dari lima negara dengan populasi terbesar terletak di daratan Asia [11]. Berkembangnya properti telah meningkatkan konsumsi energi global. Pada tahun 2040, bangunan akan menyumbang 80% dari konsumsi energi global, dengan properti residensial terutama apartemen menyumbang 22% dan properti komersial 18% [12]. Namun, fitur layanan perumahan komoditas sangat berbeda dari perumahan terjangkau. Yang pertama biasanya ditunjukkan dengan biaya konstruksi yang rendah, gaya yang ringkas, dan masa konstruksi yang singkat [13].

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 mendefinisikan bangunan hijau (*green building*) sebagai bangunan gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur yang signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya. Sementara itu, *green building* didefinisikan oleh United Nation Environment Programme (UNEP) sebagai bangunan yang memperhatikan dampak positif dan negatif terhadap lingkungan dan iklim sepanjang siklus hidupnya, dimulai dari perencanaan, pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, renovasi, hingga pembongkarannya.

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012 menetapkan bahwa desain bangunan komersial, residensial, dan serba guna dengan luas lebih dari 50 ribu meter persegi harus menerapkan prinsip-prinsip bangunan hijau [14].

Studi pasar menunjukkan bahwa penurunan biaya teknologi, peningkatan permintaan, dan insentif yang lebih besar untuk pembangunan berkelanjutan telah mendorong industri real estate untuk mempertimbangkan bangunan yang lebih ekologis dan berkelanjutan [14].

Jakarta adalah salah satu kota di Indonesia dengan banyak proyek perumahan bertingkat yang mengadopsi konsep bangunan hijau. Penggunaan energi terbarukan, pengelolaan air yang efisien, dan pengurangan limbah konstruksi adalah beberapa fitur ramah lingkungan proyek. Namun, adopsi bangunan hijau di Indonesia, terutama di Jakarta, masih menghadapi banyak tantangan. Yang paling penting adalah pemahaman masyarakat tentang manfaat kepemilikan bangunan hijau. Seberapa besar pemahaman masyarakat tentang komponen green building yang harus diperhatikan saat memilih hunian berkonsep hijau.

Penelitian ini akan membantu pengembang dan pembuat kebijakan membuat strategi yang efektif untuk mendorong adopsi green building dalam bisnis properti mereka. Penelitian ini akan memberi pengembang berbagai pilihan untuk memenuhi kebutuhan calon pembeli tentang bagaimana green building diprioritaskan berdasarkan keinginan masyarakat. Ini akan membuat hunian yang dibangun lebih efisien dari segi modal pengembang dan target penjual.

Penelitian oleh Al Mamun et al. [15] menelusuri faktor-faktor psikologis seperti literasi lingkungan dan kepercayaan lingkungan yang memengaruhi kesediaan pekerja dewasa membayar harga premium untuk bangunan hijau. Dengan pendekatan kuantitatif berbasis survei terhadap 1.198 responden dan analisis SEM-PLS, penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab yang dirasakan dan kontrol perilaku berpengaruh besar terhadap willingness to pay (WTP), sedangkan kesadaran akan konsekuensi tidak berpengaruh signifikan secara langsung. Sementara itu, Njo et al. [12] meneliti masyarakat Surabaya dan menemukan bahwa atribut hijau, kualitas udara dalam ruangan, atribut lahan, serta kesadaran lingkungan berpengaruh signifikan terhadap WTP apartemen hijau. Risiko aversi juga terbukti memoderasi pengaruh antara aksesibilitas dan atribut lahan terhadap kesediaan membayar. Kedua penelitian ini memperkaya pemahaman tentang faktor-

faktor yang memengaruhi keputusan membeli properti hijau di negara berkembang.

Penelitian ini mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis respons masyarakat Indonesia terhadap *green building* berdasarkan kesediaan Masyarakat untuk membeli hunian *green building* serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi Keputusan mereka untuk membeli hunian *green building*.

Metode kuantitatif dipilih untuk memperoleh data yang objektif dan terukur mengenai pemahaman, minat, dan kesiapan pasar. Hasil penelitian diharapkan memberi kontribusi praktis bagi pengembang dan pembuat kebijakan dalam merancang strategi pemasaran serta produk hunian yang sesuai kebutuhan.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memahami sejauh mana masyarakat Indonesia memahami konsep *green building* dan bagaimana pemahaman tersebut, bersama dengan faktor-faktor ramah lingkungan serta pertimbangan biaya dan manfaat, memengaruhi kesediaan mereka untuk membeli hunian berkonsep *green building*, dengan kata lain penelitian ini ingin mengungkap keterkaitan antara pengetahuan, preferensi, dan pertimbangan ekonomi masyarakat terhadap keputusan pembelian hunian ramah lingkungan..

Hal baru dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi baru dalam literatur mengenai *green building* di Indonesia dengan fokus pada respons masyarakat terhadap konsep tersebut dari perspektif biaya dan manfaat, serta memberikan panduan praktis untuk industri property dengan beberapa aspek yang antara lain:

1. Fokus pada *Green Building* dalam Konteks Indonesia.
Meningkat *green building* masih relatif baru dalam pasar properti Indonesia, penelitian Anda memberikan wawasan tentang bagaimana masyarakat merespon konsep ini, khususnya terkait dengan faktor biaya dan manfaat.
2. Analisis Faktor *Green Building*.
Anda meneliti faktor-faktor spesifik seperti efisiensi energi, penggunaan sumber daya air, material ramah lingkungan, dan lain-lain, yang sangat relevan dengan konteks *green building*, serta mengidentifikasi prioritas apa yang lebih dihargai oleh calon pembeli.
3. Pendekatan Kuantitatif untuk Mengukur Kesiapan Pasar.
Penggunaan metode kuantitatif memungkinkan Anda mengumpulkan data yang lebih terukur dan representatif mengenai tingkat pemahaman dan minat masyarakat terhadap *green building*, serta bagaimana hal tersebut mempengaruhi keputusan membeli.

4. Penerapan Hasil Penelitian untuk Strategi Pengembangan dan Pembuat Kebijakan.

Temuan dari penelitian Anda berpotensi memberikan rekomendasi praktis untuk pengembang dan pembuat kebijakan dalam merancang produk hunian yang lebih sesuai dengan preferensi pasar dan kebijakan yang mendukung pengembangan *green building* di Indonesia.

Dalam beberapa tahun terakhir, kesadaran akan pentingnya pembangunan berkelanjutan semakin meningkat, termasuk dalam sektor properti. Konsep *green building* menjadi salah satu pendekatan yang mendorong efisiensi energi, penggunaan sumber daya secara bijak, serta peningkatan kualitas hidup penghuni [16][17]. Di Indonesia, konsep ini mulai diterapkan melalui sistem penilaian seperti *GreenShip* yang dikembangkan oleh *Green Building Council Indonesia (GBCI)*, dengan fokus pada aspek seperti efisiensi energi, konservasi air, penggunaan material ramah lingkungan, serta kesehatan dan kenyamanan ruang. Namun, persepsi masyarakat terhadap biaya awal yang tinggi masih menjadi hambatan utama dalam adopsi *green building* [18].

Studi terdahulu menunjukkan bahwa keputusan pembelian hunian tidak hanya dipengaruhi oleh harga, tetapi juga oleh persepsi manfaat jangka panjang, kenyamanan ruang, dan kepedulian terhadap lingkungan. Wibowo dan Hartono [19] menegaskan bahwa pemahaman masyarakat terhadap manfaat *green building* memiliki pengaruh terhadap minat pembelian, sedangkan Robinson [20] menambahkan bahwa persepsi terhadap penghematan biaya operasional jangka panjang menjadi daya tarik tersendiri. Pandangan ini diperkuat oleh Zhang [21] yang menyatakan bahwa kepedulian lingkungan menjadi salah satu pendorong utama dalam memilih hunian berkelanjutan. Selain itu, media dan informasi yang disampaikan oleh agen properti maupun kanal digital turut membentuk pemahaman serta kepercayaan konsumen dalam mengambil keputusan [22].

Dalam konteks ini, dapat diasumsikan bahwa pemahaman masyarakat terhadap konsep *green building*, persepsi terhadap kriteria keberlanjutan, serta pertimbangan terhadap harga hunian memiliki keterkaitan terhadap keinginan membeli hunian berwawasan lingkungan. Penelitian ini berupaya menggambarkan hubungan tersebut melalui pendekatan kuantitatif untuk mengukur sejauh mana faktor-faktor tersebut berperan dalam keputusan pembelian. Dengan demikian, hasil yang diperoleh diharapkan dapat memberikan masukan strategis bagi pengembang dan pembuat kebijakan dalam merancang produk

hunian yang tidak hanya ramah lingkungan dan hemat energi, tetapi juga relevan dengan preferensi serta kemampuan pasar lokal.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berbasis survei dengan kuesioner sebagai instrumen utama. Lokasi penelitian adalah Jakarta, kota yang telah menerapkan prinsip *green building* dalam berbagai proyek hunian. Data yang digunakan meliputi:

- Data Primer:** Dikumpulkan langsung melalui kuesioner dengan responden yang memiliki minat atau pengalaman terkait *green building*.
- Data Sekunder:** Sumber seperti laporan penelitian, artikel jurnal, dan panduan kebijakan.

Desain Penelitian:

- Survei deskriptif** untuk menggambarkan opini dan sikap masyarakat.
- Survei analitik** untuk menguji hubungan antara variabel kesediaan membeli dan konsep *green building*.

Pendekatan Penelitian: Menggunakan pendekatan cross-sectional, di mana data dikumpulkan pada satu waktu tertentu.

Variabel Penelitian: Variabel utama meliputi:

- Pemahaman masyarakat terhadap *green building*.
- Faktor-faktor yang memengaruhi kesediaan membeli (seperti efisiensi energi, konservasi air, dan material ramah lingkungan).
- Ketertarikan dan kemampuan masyarakat membeli hunian berbasis *green building*.

Teknik Pengambilan Sampel:

- Purposive Sampling:** Responden dipilih berdasarkan kriteria yang relevan dengan penelitian.
- Snowball Sampling:** Responden awal merekomendasikan calon responden lain yang relevan.

Analisis Data:

Data dalam penelitian ini dianalisis secara deskriptif dan inferensial. Analisis deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran umum mengenai karakteristik responden serta distribusi jawaban terkait pemahaman masyarakat, faktor-faktor yang memengaruhi kesediaan membeli, dan ketertarikan terhadap hunian berkonsep *green building*. Analisis ini merujuk pada teori statistik deskriptif menurut Sugiyono [23], yang bertujuan menyederhanakan data dalam bentuk tabel, grafik, atau

persentase agar lebih mudah dipahami. Selanjutnya, analisis inferensial digunakan untuk menguji hubungan antar variabel penelitian, yaitu dengan menggunakan metode regresi linear berganda. Metode ini dipilih karena penelitian melibatkan lebih dari satu variabel bebas yang memengaruhi satu variabel terikat, dan sesuai dengan teori Ghozali [24] yang menyatakan bahwa regresi linear berganda dapat digunakan untuk menguji pengaruh simultan beberapa variabel independen terhadap variabel dependen. Untuk memastikan kualitas instrumen penelitian, dilakukan pula uji validitas dan reliabilitas. Uji validitas dilakukan dengan teknik korelasi Pearson Product Moment, sedangkan reliabilitas diuji menggunakan koefisien Cronbach's Alpha. Kedua metode ini merujuk pada teori Arikunto [25], yang menekankan pentingnya instrumen yang valid dan reliabel untuk memperoleh data yang akurat dan dapat dipercaya.

3. Hasil dan Pembahasan

Profil Responden

Pada bagian ini disajikan data karakteristik responden yang berpartisipasi dalam penelitian mengenai pemahaman dan ketertarikan masyarakat terhadap hunian *green building*. Informasi yang dikumpulkan mencakup berbagai aspek demografis, seperti jenis kelamin, kelompok usia, status pernikahan, tingkat pendidikan terakhir, jenis pekerjaan, serta tingkat pendapatan bulanan. Variabel-variabel ini dipilih karena diyakini memiliki pengaruh terhadap persepsi dan preferensi masyarakat dalam memilih hunian, khususnya yang berkonsep ramah lingkungan.

Selain mendeskripsikan karakteristik dasar responden, penyajian data ini juga menunjukkan hubungan antara tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsep *green building* dan kesediaan mereka membeli hunian yang mengadopsi prinsip-prinsip keberlanjutan. Melalui analisis ini, dapat diketahui bagaimana latar belakang sosial ekonomi memengaruhi minat terhadap hunian yang tidak hanya memenuhi fungsi tempat tinggal, tetapi juga menawarkan efisiensi energi, kualitas udara yang lebih baik, serta dampak lingkungan yang lebih rendah.

Pemahaman yang mendalam terhadap karakteristik responden ini menjadi penting sebagai dasar dalam menyusun strategi pemasaran dan pengembangan produk oleh para pengembang properti. Selain itu, hasil ini juga dapat dimanfaatkan oleh pembuat kebijakan untuk merancang program sosialisasi atau insentif yang lebih tepat sasaran dalam mendorong adopsi *green building* di masyarakat. Adapun rincian data lengkap mengenai

distribusi karakteristik responden serta kaitannya dengan variabel-variabel utama dalam penelitian ini disajikan pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Data Antar Variabel

Karakter Responden	Paham <i>Green Building</i>		Bersedia Membeli				Total
	Ya	Tidak	300-500	500-800	800-1.2	>1.5	
Jenis Kelamin							
Laki-Laki	108	14	80	36	4	2	122
Perempuan	70	12	54	23	5	0	82
Usia							
20-25	79	14	56	34	2	1	93
26-30	53	8	42	16	2	1	61
31-35	20	1	14	4	3	0	21
36-40	13	0	9	4	0	0	13
41-45	4	1	4	0	1	0	5
46-50	3	0	2	0	1	0	3
>50	6	2	7	1	0	0	8
Status							
Belum Menikah	102	19	77	41	1	2	121
Menikah	76	7	57	18	8	0	83
Pendidikan							
SMA	34	9	31	10	2	0	43
Diploma	8	3	5	6	0	0	11
Sarjana	120	14	88	40	4	2	134
Magister	15	0	9	3	3	0	15
Doktor	1	0	1	0	0	0	1
Pekerjaan							
Wiraswasta	15	0	10	4	1	0	15
Karyawan Swasta/ASN	138	19	104	46	5	2	157
Profesional	10	3	8	3	2	0	13
Lain-lain	15	4	12	6	1	0	19
Pendapatan/Bulan (Rp)							
<10	126	22	103	43	2	0	148
<20	42	3	27	13	4	1	45
<30	6	0	4	2	0	0	6
>30	4	1	0	1	3	1	5
Total	178	26	34	10	2	1	204

Tabel 2. Pemahaman Responden Terhadap *Green Building*

Paham <i>Green Building</i>	Jumlah Responden	Persentase (%)
Ya	178	87%
Tidak	26	13%
Jumlah	204	100%

Tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsep green building menunjukkan hasil yang cukup menggem-

birakan. Sebagaimana terlihat pada **Tabel 2**, mayoritas responden yaitu 87%, menyatakan bahwa mereka

memahami arti dan prinsip green building. Hanya 13% responden yang mengaku belum memahami konsep tersebut. Temuan ini mencerminkan bahwa kesadaran masyarakat terhadap isu keberlanjutan dalam

pembangunan sudah cukup tinggi. Dengan dasar pemahaman ini, diharapkan masyarakat lebih terbuka terhadap hunian ramah lingkungan dan mampu mempertimbangkan aspek keberlanjutan dalam keputusan pembelian hunian.

Tabel 3. Faktor Utama Responden Saat Membeli Hunian Apartemen

Faktor Utama	Jumlah Responden	Persentase (%)
Harga	35	17%
Lokasi	67	33%
Fasilitas	76	37%
Efisiensi Energi	17	8%
Material Ramah Lingkungan	9	5%
Jumlah	204	100%

Sementara itu, faktor utama yang dipertimbangkan dalam membeli hunian apartemen, responden cenderung lebih memprioritaskan aspek kenyamanan dibanding keberlanjutan. Seperti yang disajikan pada **Tabel 3**, fasilitas (37%) dan lokasi (33%) menempati posisi teratas sebagai pertimbangan utama. Faktor harga berada di urutan ketiga (17%), sedangkan efisiensi energi dan

material ramah lingkungan menempati posisi terbawah, masing-masing hanya 8% dan 5%. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pemahaman terhadap green building cukup tinggi, nilai praktis seperti kenyamanan dan aksesibilitas masih menjadi prioritas utama dalam keputusan pembelian.

Tabel 4. Ketertarikan Responden Membeli Hunian *Green Building*

Membeli Hunian <i>Green Building</i>	Jumlah Responden	Persentase (%)
Tertarik	167	82%
Tidak Tertarik	37	18%
Jumlah	204	100%

Namun demikian, potensi pasar untuk hunian green building tetap terbuka lebar. Hal ini tercermin dari tingginya minat masyarakat sebagaimana diperlihatkan dalam **Tabel 4**, di mana sebanyak 82% responden menyatakan ketertarikan untuk membeli hunian berkonsep green building. Temuan ini mengindikasikan bahwa meskipun aspek keberlanjutan belum menjadi prioritas utama dalam

pertimbangan awal, masyarakat tetap menunjukkan antusiasme terhadap konsep hunian ramah lingkungan. Potensi ini dapat dimanfaatkan oleh para pengembang untuk mengedukasi sekaligus menawarkan produk yang sesuai dengan kebutuhan serta preferensi konsumen masa kini.

Tabel 5. Alasan Tidak Tertarik Responden

Alasan Tidak Tertarik	Jumlah Responden	Persentase (%)
Harga terlalu mahal	11	28%
Belum yakin dengan manfaatnya	11	28%
Kurangnya informasi	16	41%
Ingin hunian landed	1	3%
Jumlah	39	100%

Meskipun ketertarikan terhadap hunian green building cukup tinggi, masih terdapat sebagian kecil responden yang menyatakan tidak tertarik. Seperti terlihat pada **Tabel 5**, dari 204 responden, sebanyak 39 orang (19%) mengemukakan alasan ketidaktertarikannya. Alasan yang paling dominan adalah kurangnya informasi mengenai green building (41%), diikuti oleh keraguan terhadap

manfaatnya (28%) dan anggapan bahwa harganya terlalu mahal (28%). Selain itu, terdapat juga responden yang lebih memilih hunian landed house (3%). Temuan ini menunjukkan bahwa edukasi mengenai konsep dan manfaat green building masih perlu ditingkatkan agar masyarakat memiliki pemahaman yang lebih menyeluruh,

sehingga potensi pasar hunian berkelanjutan dapat dioptimalkan.

Tabel 6. Kesiediaan Harga Membeli Hunian *Green Building*

Kesiediaan Harga Membeli	Jumlah Responden	Persentase (%)
300-500 juta	134	66%
500-800 juta	59	29%
800 juta-1,2 miliar	9	4%
Lebih dari 1,5 miliar	2	1%
Jumlah	204	100%

Sementara itu, daya beli masyarakat terhadap hunian green building tercermin dalam **Tabel 6**, yang memperlihatkan bahwa mayoritas responden memiliki preferensi harga pada kisaran Rp300–500 juta (66%), disusul oleh kisaran Rp500–800 juta (29%). Hanya sebagian kecil yang mampu membeli di atas kisaran tersebut, yaitu Rp800 juta–1,2 miliar (4%) dan lebih dari Rp1,5 miliar (1%).

Data ini mengindikasikan bahwa pasar green building di Indonesia, khususnya di wilayah seperti Jakarta, memiliki peluang besar di segmen menengah, sehingga pengembang sebaiknya mempertimbangkan penawaran produk ramah lingkungan dengan harga yang terjangkau dan kompetitif.

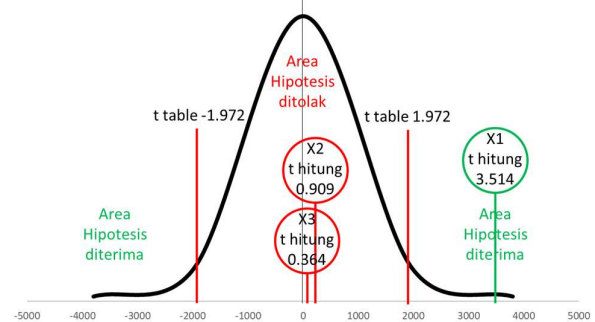
Tabel 7. ANOVA

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	.639	.115		5.537	<,001
Pemahaman <i>Green Building</i> (X1)	.278	.079	.241	3.514	<,001
Kriteria <i>Green Building</i> (X2)	-.002	.017	-.008	-.115	.909
Harga Hunian (X3)	-.039	.043	-.063	-.909	.364

Untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, dilakukan analisis regresi linier berganda. Analisis ini bertujuan untuk menguji sejauh mana Pemahaman Green Building (X1), Kriteria Green Building (X2), dan Harga Hunian (X3) berpengaruh secara parsial terhadap variabel Keinginan Membeli (Y). Hasil pengujian disajikan dalam **Tabel 7**, yang menunjukkan nilai koefisien, signifikansi, serta nilai t-hitung dari masing-masing variabel.

Berdasarkan hasil uji t, hanya variabel Pemahaman Green Building (X1) yang memiliki pengaruh signifikan terhadap Keinginan Membeli (Y), ditunjukkan dengan nilai signifikansi sebesar 0,001 (<0,05) dan t-hitung sebesar 3,514 (> t-tabel 1,972). Sementara itu, variabel Kriteria Green Building (X2) dan Harga Hunian (X3) tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan karena memiliki nilai signifikansi masing-masing sebesar 0,909 dan 0,364, yang keduanya lebih besar dari 0,05, serta nilai t-hitung yang berada dalam daerah penerimaan H0.

Untuk memperjelas interpretasi hasil uji t, **Gambar 1** menampilkan kurva distribusi t dengan batas kritis pada t-tabel $\pm 1,972$ pada tingkat signifikansi 5% ($\alpha = 0,05$) dan derajat kebebasan (df) sebesar 200. Kurva ini menggambarkan bahwa hanya variabel X1 yang nilai t-hitungnya berada di luar area penerimaan hipotesis nol, sehingga dapat disimpulkan bahwa hanya X1 yang berpengaruh signifikan terhadap keinginan membeli hunian green building, sedangkan X2 dan X3 tidak.



Gambar 1. Kurva Uji t

Tabel 8. Coefficients

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.864	3	.621	4.373	.005b
	Residual	28.425	200	.142		
	Total	30.289	203			

Setelah dilakukan pengujian secara parsial (uji t) terhadap masing-masing variabel independen, langkah selanjutnya adalah melakukan **uji simultan (uji F)** untuk mengetahui apakah seluruh variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, yaitu Keinginan Membeli Hunian Green Building (Y).

Data pada **Tabel 8** menyajikan hasil uji F dengan nilai F hitung sebesar 4,373 dan nilai signifikansi sebesar 0,005. Karena nilai Sig. < 0,05 dan F hitung (4,373) > F tabel (sekitar 2,65 dengan df = 3 dan 200), maka dapat disimpulkan bahwa hipotesis keempat (H4) diterima. Artinya, variabel Pemahaman Green Building (X1), Kriteria Green Building (X2), dan Harga Hunian (X3) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Keinginan Membeli Hunian Green Building (Y).

Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun tidak semua variabel independen berpengaruh secara parsial,

namun ketika digabungkan, ketiganya memiliki kontribusi signifikan secara kolektif dalam memengaruhi keputusan masyarakat untuk membeli hunian yang berkonsep ramah lingkungan. Dengan demikian, pendekatan strategi komunikasi dan pemasaran yang menyentuh ketiga aspek ini secara bersamaan memiliki potensi besar dalam meningkatkan minat pasar terhadap hunian green building.

Koefisien Diterminasi

Untuk memahami sejauh mana variabel-variabel independen dalam penelitian ini mampu menjelaskan variasi pada variabel dependen, digunakan analisis koefisien determinasi (R Square). Analisis ini penting karena menunjukkan seberapa besar kontribusi variabel-variabel bebas seperti Pemahaman Green Building (X1), Kriteria Green Building (X2), dan Harga Hunian (X3) dalam menjelaskan Keinginan Membeli Hunian Green Building (Y).

Tabel 9. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.248a	.062	.047	.37699

Hasil yang ditunjukkan pada **Tabel 9** memperlihatkan bahwa nilai R Square sebesar 0,062, yang berarti ketiga variabel tersebut secara simultan mampu menjelaskan 6,2% variasi dari keinginan masyarakat untuk membeli hunian berkonsep green building. Sementara itu, 93,8% sisanya dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model.

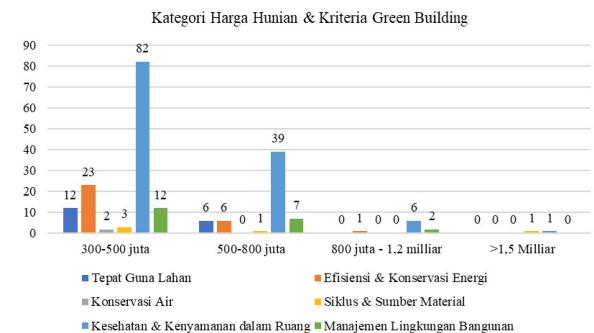
Nilai ini mengindikasikan bahwa meskipun terdapat pengaruh, kontribusi ketiga variabel dalam memengaruhi keputusan pembelian masih tergolong kecil. Oleh karena itu, pendekatan yang lebih kuat diperlukan dalam strategi komunikasi, pemasaran, dan edukasi, khususnya untuk meningkatkan pemahaman dan persepsi masyarakat terhadap nilai tambah dari hunian ramah lingkungan.

Temuan Utama

1. Temuan Antara Harga Hunian dengan Kriteria *Green Building*

Pengaruh masing-masing varian harga terhadap kriteria green building dapat diamati pada **Gambar 2**. Terlihat

bahwa mayoritas responden cenderung memilih hunian dengan harga 300–500 juta rupiah, diikuti dengan preferensi kuat terhadap kriteria Kesehatan dan Kenyamanan dalam Ruang.



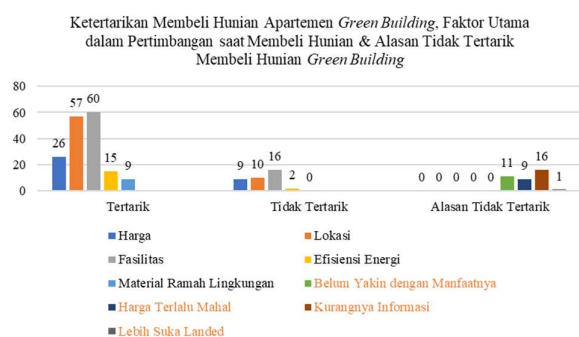
Gambar 2. Grafik Harga Hunian dengan Kriteria *Green Building*

Temuan ini mengindikasikan bahwa masyarakat lebih mempertimbangkan aspek kenyamanan dan kesehatan dibandingkan fitur teknis lainnya seperti efisiensi energi

atau material ramah lingkungan, terutama dalam rentang harga yang masih terjangkau. Hal ini dapat menjadi panduan strategis bagi para pengembang dalam merancang proyek hunian yang lebih tepat sasaran, khususnya di kawasan perkotaan seperti Jakarta. Menyediakan hunian dengan harga kompetitif serta mengutamakan aspek kesehatan dalam ruang dapat meningkatkan minat pasar terhadap hunian berkonsep *green building*.

2. Temuan Antara Ketertarikan Membeli Hunian *Green Building*, Faktor Utama Pertimbangan Membeli dan Alasan Tidak Tertarik Membeli

Gambaran lebih lanjut mengenai tingkat ketertarikan masyarakat untuk membeli hunian *green building* serta berbagai pertimbangan yang menyertainya dapat dilihat pada **Gambar 3**. Sebagian besar responden menyatakan ketertarikan, meskipun tetap mempertimbangkan beberapa faktor utama sebelum mengambil keputusan.



Gambar 3. Grafik Ketertarikan Membeli Hunian *Green Building*, Faktor

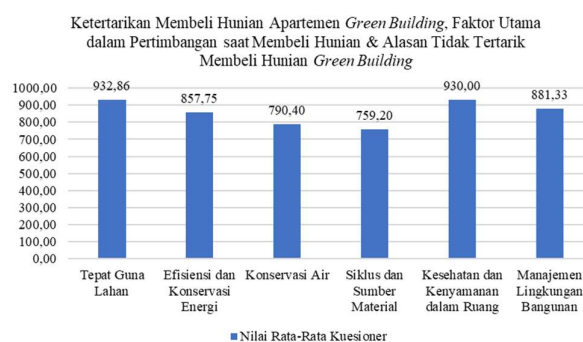
Sebanyak 167 dari 204 responden menyatakan ketertarikan terhadap hunian berkonsep *green building*. Faktor yang paling dominan memengaruhi keputusan mereka adalah fasilitas (60 responden), disusul oleh lokasi (57 responden) dan harga (26 responden). Sementara itu, responden yang tidak tertarik umumnya mengemukakan alasan seperti kurangnya informasi (16 responden), keraguan terhadap manfaat (11 responden), dan anggapan bahwa harga terlalu tinggi (9 responden).

Temuan ini menunjukkan bahwa penyediaan informasi yang lebih jelas dan edukatif mengenai manfaat serta keuntungan dari hunian ramah lingkungan perlu terus ditingkatkan. Upaya ini diharapkan mampu mendorong lebih banyak masyarakat untuk mempertimbangkan hunian *green building* sebagai pilihan utama.

3. Temuan Antara Nilai Rata-Rata Kuesioner Berdasarkan Prasyarat dan Tolak Ukur *Green Building* dengan sumber GreenshipRating Tools Homes GBCI

Dalam upaya memahami preferensi masyarakat terhadap konsep *green building*, penelitian ini mengevaluasi tingkat pemahaman dan minat berdasarkan prasyarat serta tolak ukur yang telah ditetapkan oleh Greenship Rating Tools Homes GBCI. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor utama yang memengaruhi keputusan dalam memilih hunian berkelanjutan.

Data pada **Gambar 4** menyajikan distribusi nilai rata-rata berdasarkan masing-masing kategori *green building*, yang dapat memberikan gambaran lebih jelas mengenai faktor-faktor yang dianggap paling penting oleh masyarakat dalam mempertimbangkan pilihan hunian berkelanjutan.



Gambar 4. Grafik Nilai Rata-Rata Kuesioner Berdasarkan Prasyarat dan Tolak

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tepat Guna Lahan serta Kesehatan dan Kenyamanan dalam Ruang merupakan aspek yang mendapatkan nilai rata-rata tertinggi dalam kuesioner yang disebar. Temuan ini mencerminkan kecenderungan masyarakat dalam mengutamakan aspek fungsional dan kesejahteraan penghuni dibandingkan elemen teknis lainnya. Selain itu, hasil ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menyebutkan bahwa kualitas udara dalam ruangan dan atribut lahan memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian hunian berkonsep hijau.

4. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat Jakarta terhadap konsep *green building* cukup bervariasi. Namun, secara umum, masyarakat menunjukkan apresiasi yang tinggi terhadap aspek kesehatan dan kenyamanan dalam ruang, dengan kualitas udara yang baik, pencahayaan alami, serta ventilasi yang memadai menjadi pertimbangan utama dalam keputusan pembelian hunian *green building*. Hal ini mencerminkan kecenderungan masyarakat untuk

mengutamakan aspek-aspek yang mendukung kesejahteraan dan kenyamanan hidup sehari-hari.

Faktor-faktor *green building* yang paling memengaruhi kesediaan masyarakat untuk membeli hunian berkonsep ramah lingkungan adalah yang berkaitan langsung dengan kesehatan dan kenyamanan tersebut. Kualitas udara yang sehat dan kenyamanan ruangan menjadi prioritas utama dalam pengambilan keputusan pembelian, yang menunjukkan bahwa fitur-fitur ini memiliki peran penting dalam menarik minat pasar terhadap hunian *green building*.

Meskipun demikian, biaya awal yang lebih tinggi masih menjadi tantangan utama bagi sebagian masyarakat. Namun, bagi mereka yang memiliki pemahaman lebih baik mengenai manfaat jangka panjang dari *green building*—terutama dalam hal kenyamanan dan kesehatan—terdapat kecenderungan untuk bersedia membayar harga tambahan. Responden dalam penelitian ini juga menunjukkan preferensi harga untuk hunian *green building* yang berada dalam kisaran 300 juta hingga 500 juta rupiah, mencerminkan kesiapan mereka untuk berinvestasi dalam kualitas hunian yang berkelanjutan, meskipun masih mempertimbangkan beban biaya awal.

Temuan ini memberikan implikasi penting bagi para pengembang dan pembuat kebijakan. Pengembang perlu memprioritaskan fitur-fitur *green building* yang secara langsung mendukung kualitas hidup, khususnya aspek kesehatan dan kenyamanan ruang, agar dapat menarik minat pasar yang semakin sadar akan pentingnya lingkungan hidup yang sehat. Sementara itu, pemerintah diharapkan dapat memperkuat adopsi *green building* melalui kebijakan yang mendukung, seperti pemberian insentif berupa subsidi, pengurangan pajak, atau program edukasi publik yang bertujuan mengurangi hambatan biaya awal dan mempercepat transformasi menuju pembangunan properti yang lebih berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- [1] C. Utomo, S. D. Astarini, F. Rahmawati, P. Setijanti, and C. B. Nurcahyo, "The Influence of Green Building Application on High-Rise Building Life Cycle Cost and Valuation in Indonesia," *Buildings*, vol. 12, no. 12, 2022, doi: 10.3390/buildings12122180.
- [2] C. Chiu, "Negotiating Urban Greening Through Housing Development: Stakeholders and Sociospatial Strategies in a Municipality-Led Eco-Building Programme," *Housing, Theory Soc.*, vol. 41, no. 2, pp. 169–191, 2024, doi: 10.1080/14036096.2023.2272826.
- [3] A. T. W. Yu, I. Wong, Z. Wu, and C. S. Poon, "Strategies for effective waste reduction and management of building construction projects in highly urbanized cities— a case study of hong kong," *Buildings*, vol. 11, no. 5, pp. 1–14, 2021, doi: 10.3390/buildings11050214.
- [4] S. S. A. Azis, "Improving present-day energy savings among green building sector in Malaysia using benefit transfer approach: Cooling and lighting loads," *Renew. Sustain. Energy Rev.*, vol. 137, no. November 2020, p. 110570, 2021, doi: 10.1016/j.rser.2020.110570.
- [5] and N. M. A. Cao, Yu, Cong Xu, Syahrul Nizam Kamaruzzaman, "A Systematic Review of Green Building Development in China.pdf," *Sustainability*, vol. 14, no. 19, p. 12293, 2022.
- [6] D. Lnl, D. Ww, and Y. Xjxvwlqh, "The benefit of green building for cost efficiency," *Int. J. Financ. Accounting, Manag.*, vol. 1, no. 4, pp. 209–219, 2020, doi: 10.35912/ijfam.v1i4.152.
- [7] R. Ade and M. Rehm, "At what cost? An analysis of the green cost premium to achieve 6-homestar in New Zealand," *J. Green Build.*, vol. 15, no. 2, pp. 131–155, 2020, doi: 10.3992/1943-4618.15.2.131.
- [8] N. Saka, A. O. Olanipekun, and T. Omotayo, "Reward and compensation incentives for enhancing green building construction," *Environmental and Sustainability Indicators*, vol. 11. Elsevier B.V., Sep. 01, 2021. doi: 10.1016/j.indic.2021.100138.
- [9] L. Chen *et al.*, *Green building practices to integrate renewable energy in the construction sector: a review*, vol. 22, no. 2. Springer International Publishing, 2024. doi: 10.1007/s10311-023-01675-2.
- [10] C. Zepeda-Gil and S. Natarajan, "A review of 'green building' regulations, laws, and standards in Latin America," *Buildings*, vol. 10, no. 10, pp. 1–28, 2020, doi: 10.3390/buildings10100188.
- [11] H. C. Pratama, T. Sinsiri, and A. Chapirom, "Green Roof Development in ASEAN Countries: The Challenges and Perspectives," *Sustain.*, vol. 15, no. 9, 2023, doi: 10.3390/su15097714.
- [12] A. Njo, G. Valentina, and S. R. Basana, "Willingness to Pay for Green Apartments in Surabaya, Indonesia," *J. Sustain. Real Estate*, vol. 13, no. 1, pp. 48–63, 2021, doi: 10.1080/19498276.2022.2036427.
- [13] J. Ge, Y. Zhao, X. Luo, and M. Lin, "Study on the

- suitability of green building technology for affordable housing: A case study on Zhejiang Province, China,” *J. Clean. Prod.*, vol. 275, p. 122685, 2020, doi: 10.1016/j.jclepro.2020.122685.
- [14] F. K. Wardani, “Green Building in the midst of Pandemic,” *Smart City*, vol. 1, no. 1, 2021, doi: 10.56940/sc.v1.i1.5.
- [15] A. Al Mamun, M. K. Rahman, M. M. Masud, and M. Mohiuddin, “Willingness to pay premium prices for green buildings: evidence from an emerging economy,” *Environ. Sci. Pollut. Res.*, vol. 30, no. 32, pp. 78718–78734, 2023, doi: 10.1007/s11356-023-27998-9.
- [16] *ANNUAL REPORT 2021*. World Green Building Council, 2021.
- [17] *HIGHLIGHTS FROM THE 2020 IFC ANNUAL REPORT*. International Finance Corporation, 2020.
- [18] R. Iskandar, A., & Firmansyah, “The Impact of Green Building on Property Value: Evidence from Indonesia,” *J. Hous. Built Environ.*, vol. 38(1), pp. 173–189, 2023.
- [19] R. Wibowo, A., & Hartono, “Consumer Perception of Green Building: An Indonesian Perspective,” *Sustain. Cities Soc.*, vol. 76, p. 103516, 2022.
- [20] et al. Robinson, P., “The Cost-Benefit Analysis of Green Building: Short-Term Costs and Long-Term Savings,” *Sustain. Cities Soc.*, vol. 45, pp. 1–10, 2019.
- [21] et al. Zhang, L., “Understanding Consumer Behavior towards Green Building: Applying the Theory of Planned Behavior,” *J. Clean. Prod.*, vol. 229, pp. 102–112, 2019.
- [22] A. A. Alam, S., & Razak, “The Influence of Media on Consumer Decision-Making in Housing Purchases,” *Int. J. Real Estate Stud.*, vol. 15(2), pp. 120–135, 2021.
- [23] Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- [24] I. Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25 (Edisi 9)*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2018.
- [25] S. Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik (Edisi Revisi)*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.

Halaman ini sengaja dikosongkan