

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Struktur ekonomi di Provinsi Sumatera Utara menunjukkan keragaman sektor yang menopang pertumbuhan ekonomi. Sektor pendorong ekonomi di Sumatera Utara tidak hanya bergantung pada sektor pertanian, tetapi juga ditopang oleh sektor industri pengolahan serta berbagai jenis usaha jasa. Keragaman ini tercermin dari kontribusi masing-masing sektor terhadap pembentukan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di Provinsi Sumatera Utara. Pada tahun 2024, terdapat empat sektor utama yang memiliki peran dominan dalam mendukung perekonomian Sumatera Utara seperti yang terlihat pada Tabel 1.1

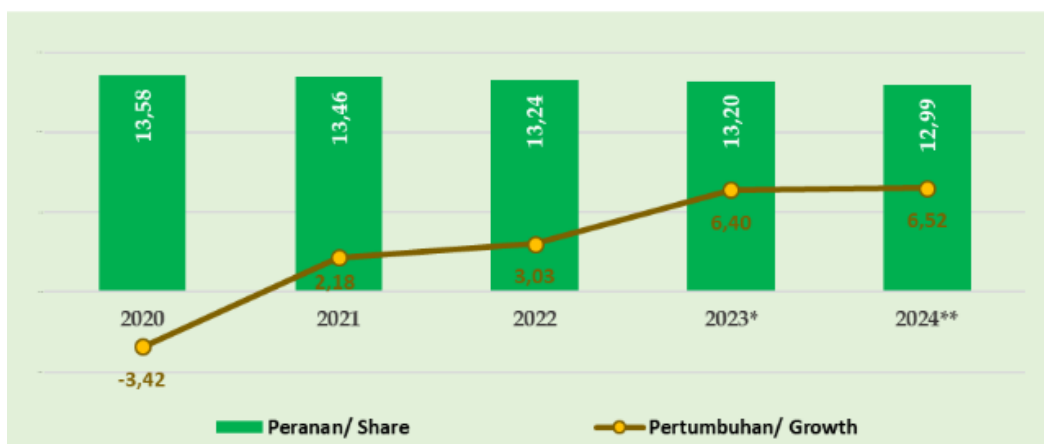
Tabel 1. 1 Empat Sektor Utama Petumbuhan Ekonomi di Provinsi Sumatera Utara

No	Sektor Ekonomi	Persentase (%)
1	Pertanian, kehutanan dan perikanan	24,4
2	Perdagangan besar dan eceran serta reparasi mobil dan sepeda motor	18,79
3	Industri pengolahan	18,36
4	Konstruksi	12,99

Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara, 2024

Secara keseluruhan, empat sektor utama yang tercantum pada Tabel 1.1 menyumbang sekitar 74,58% terhadap total PDRB Provinsi Sumatera Utara. Di antara sektor-sektor tersebut, bidang usaha konstruksi memberikan kontribusi sebesar 12,99% terhadap perekonomian Sumatera Utara pada tahun 2024. Angka ini mencerminkan bahwa sektor konstruksi memiliki peran yang cukup signifikan

dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembentukan nilai tambah di Provinsi Sumatera Utara.



Gambar 1. 1 Peranan dan Pertumbuhan Lapangan Usaha Konstruksi (persen) sepanjang Tahun 2020-2024

Berdasarkan Gambar 1.1 sektor konstruksi di Provinsi Sumatera Utara menunjukkan tren pertumbuhan yang positif sejak tahun 2021, setelah mengalami kontraksi sebesar 3,42% pada tahun 2020 akibat dampak pandemi global (BPS Provinsi Sumatera Utara, 2024). Pada tahun 2024, sektor ini diproyeksikan tumbuh sebesar 6,52%, mencerminkan pemulihan dan peningkatan aktivitas pembangunan di Sumatera Utara. Pertumbuhan sektor konstruksi ini turut didorong oleh subsektor properti, yang menunjukkan dinamika signifikan dalam menghadapi disrupsi digital dan transformasi ekonomi global. Data dari *Real Estate* Indonesia (REI) Sumatera Utara mencatat bahwa sektor properti terbesar terdapat di berbagai kabupaten/kota, termasuk Medan, Deli Serdang, Pematangsiantar, dan Simalungun (AntaraNews, 2025).

Selain itu, tercatat sebanyak 360 pengembang aktif yang membangun rumah komersial maupun subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di

Sumatera Utara (AntaraNews, 2025). Fenomena ini menunjukkan bahwa industri properti tidak hanya sekadar pertumbuhan kuantitatif saja, akan tetapi juga mengalami perluasan jangkauan pasar serta segmentasi produk yang semakin variatif. Oleh karena itu dalam properti, kewirausahaan yang inovatif dan adaptif sangat penting untuk memanfaatkan peluang tersebut, menciptakan nilai tambah, dan berkontribusi pada pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk memahami peran kewirausahaan di sektor properti, terutama di tengah disrupsi digital dan transformasi ekonomi global yang sedang terjadi. Sektor properti, yang melibatkan pembangunan dan pengembangan berbagai jenis properti seperti perumahan, perkantoran, dan pusat komersial, merupakan pilar utama dalam perekonomian suatu daerah atau negara. Di Indonesia, khususnya di Provinsi Sumatera Utara, sektor properti memiliki potensi besar untuk tumbuh seiring dengan pesatnya urbanisasi dan perkembangan infrastruktur. Namun, untuk memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan, pelaku usaha di sektor properti perlu mengintegrasikan elemen-elemen kewirausahaan yang inovatif dan adaptif (Houtgraaf et al., 2023).

Perkembangan industri properti saat ini mengalami perubahan yang sangat pesat, ditandai dengan meningkatnya kebutuhan konsumen akan perumahan yang tidak hanya berkualitas, tetapi juga memiliki nilai tambah. Konsumen kini dihadapkan pada berbagai pilihan, seiring dengan meningkatnya kreativitas dan inovasi yang dilakukan oleh pengembang usaha properti (developer) (Nugroho, 2020). Perubahan ini semakin dipercepat dengan adanya perkembangan teknologi

informasi di era globalisasi, yang secara kompleks mengubah lanskap persaingan dan dinamika persaingan industri properti (Harkoff *et al.*, 2019; Uddin *et al.*, 2020).

Di tengah tantangan dan peluang yang ditawarkan di era digital, developer menghadapi tekanan untuk bertransformasi agar mampu bertahan, bersaing, dan berkembang secara berkelanjutan. Dalam konteks ini, strategi pengembangan bisnis yang berbasis kreativitas, inovasi, dan pemanfaatan teknologi menjadi semakin penting (Elidemir *et al.*, 2020; Ferreira *et al.*, 2020; Turulja & Bajgorić, 2018). Tanpa ide-ide kreatif dan penggunaan teknologi yang optimal, keunggulan bersaing akan sulit dicapai. Developer yang mampu menciptakan nilai tambah melalui kreativitas dan inovasi berpeluang besar untuk membuka pasar baru dan membedakan diri dari pesaing (Munir & Beh, 2019; Wasono & Furinto, 2018).

Beberapa penelitian menekankan pentingnya orientasi inovasi dalam mendorong keberhasilan dalam industri properti. Orientasi inovatif, proaktif, dan pengambilan risiko sebagai dimensi dari orientasi kewirausahaan telah terbukti memiliki peran signifikan dalam meningkatkan kinerja dan keunggulan bersaing (Jogarathnam, 2017; Udriyah *et al.*, 2019). Di sisi lain, kemampuan kepemimpinan juga menjadi faktor penentu dalam proses transformasi organisasi, terutama dalam era disrupsi digital. Kepemimpinan digital (*digital leadership*) diperlukan tidak hanya untuk mempertahankan daya saing, tetapi juga untuk mendorong pencapaian kinerja bisnis, dan inovasi berkelanjutan (Deluca *et al.*, 2017; Miharjo & Rukmana, 2018; Benitez *et al.*, 2023). Berikut Tabel 1.2 yang menunjukkan fenomena *research* pada penelitian ini

Tabel 1. 2 Fenomena Research Penelitian

Aspek	Tesis	Antitesis
Nilai Religiusitas	Nilai religiusitas dapat meningkatkan etika bisnis dan keberlanjutan usaha, memberikan dampak positif dalam pengambilan keputusan yang bertanggung jawab dan berkelanjutan. (Sulaiman et al., 2021)	Nilai religiusitas tidak selalu efektif dalam meningkatkan kinerja, terutama jika kurang sinkron dengan perkembangan bisnis modern yang berfokus pada efisiensi dan profit. (Hidayat & Damanik, 2022)
Literasi Digital	Literasi digital meningkatkan kemampuan adaptasi dan daya saing pengusaha properti dalam menghadapi transformasi digital serta memperluas jangkauan pasar. (Aulia et al., 2020)	Terkadang, literasi digital yang rendah di kalangan pengusaha menyebabkan implementasi teknologi yang tidak optimal dan berpotensi menghambat pertumbuhan bisnis. (Yusuf & Perdana, 2023)
Kreativitas	Kreativitas mendorong inovasi yang membedakan developer properti dalam merancang produk dan layanan, yang dapat menghasilkan keunggulan kompetitif. (Ramadhani & Prabowo, 2022)	Terlalu mengandalkan kreativitas saja tanpa mempertimbangkan konteks pasar dan kebutuhan konsumen dapat menyebabkan pengembangan produk yang kurang relevan atau tidak laku di pasaran. (Subiantoro et al., 2021)
Kepemimpinan Kewirausahaan	Kepemimpinan kewirausahaan yang dipadukan dengan nilai religiusitas, literasi digital, dan kreativitas dapat menciptakan pendekatan bisnis yang inovatif dan beretika, serta dapat meningkatkan efektivitas organisasi. (Rahman et al., 2023)	Kepemimpinan yang terlalu mengutamakan nilai-nilai moral atau religius seringkali menahan inovasi dan pengambilan keputusan yang lebih berani dalam menghadapi perubahan pasar yang cepat. (Syarif & Aulia, 2021)
Keunggulan Bersaing & Kinerja	Mengintegrasikan nilai religiusitas, literasi digital, dan kreativitas dapat memperkuat diferensiasi, meningkatkan inovasi, serta memperbaiki kinerja dan daya saing dalam industri properti. (Yuliana et al., 2022)	Meskipun inovasi dan kreativitas penting, faktor eksternal seperti krisis ekonomi dan kebijakan pemerintah seringkali lebih menentukan dalam memengaruhi kinerja dan keunggulan bersaing di sektor properti. (Setiawan & Dwi, 2020)

Sumber: Dari berbagai referensi, 2025

Berdasarkan Tabel 1.2 dalam bisnis properti, kewirausahaan mencakup kemampuan untuk mengidentifikasi peluang baru, menciptakan nilai tambah, serta merespons perubahan pasar dengan cepat dan efektif. Salah satu tantangan terbesar dalam bisnis properti adalah ketidakpastian pasar yang dipengaruhi oleh