

ABSTRAKSI

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tanggapan atau keinginan dari eksekutif muda yang merupakan salah satu segmen potensial dari pasar sasaran Mega Riil Estat (*Mega Real Estate*), terhadap rumah tinggal yang dikembangkan, agar pengembang (*developer*) mengetahui apa yang diinginkan pasar tersebut, dan akhirnya dapat menarik mereka untuk benar-benar sebagai pembeli dan penghuni.

Alat yang digunakan adalah skala kepentingan yang dihasilkan dari model atribut perilaku ganda (*multi attribute attitude*) dan menabulasi data yang dihimpun melalui kuesioner.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekutif muda tertarik untuk tinggal di mega riil estate (*mega real estate*) dengan menentukan kriteria-kriterianya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan atas anugerah dan kasihNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan thesis ini dengan baik.

Adapun penyusunan thesis ini guna melengkapi salah satu syarat didalam memperoleh gelar magister manajemen di Pasca Sarjana Universitas Pelita Harapan , Lippo Karawaci – Tangerang.

Dalam penyelesaian thesis ini, penulis telah mendapat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, dan dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang kepada :

1. Bpk. Dr. Ir. Sunggul Sinaga, M.Sc, selaku Pembimbing Utama yang telah berkenan memberikan bimbingan, dorongan , kritik dan pengarahan selama penulisan thesis.
2. Bpk . Dr. Mulyono selaku Pembimbing Kedua yang telah berkenan memberikan bimbingan , koreksi serta pengarahan hingga selesainya penulisan thesis
3. Bpk. Salmon B. Wagiu Ph.D dan Bpk. Dr. Michael Elias yang turut memberikan saran dan koreksi didalam penulisan thesis ini.
4. Keluarga tercinta yang memberikan dorongan dan semangat kepada penulis
5. Kepada famili dan semua rekan khususnya untuk Diena,Ibu Adella, Ibu Suli, Pak Kho, serta rekan-rekan di Lippoland Development, atas segala bantuan dan dorongan selama penulisan thesis ini, khususnya yang telah membantu didalam pengumpulan data dan informasi bagi penelitian ini.

6. Juga kepada responden yang telah meluangkan waktunya didalam memberikan keterangan yang sangat berguna didalam pengumpulan data oleh penulis.

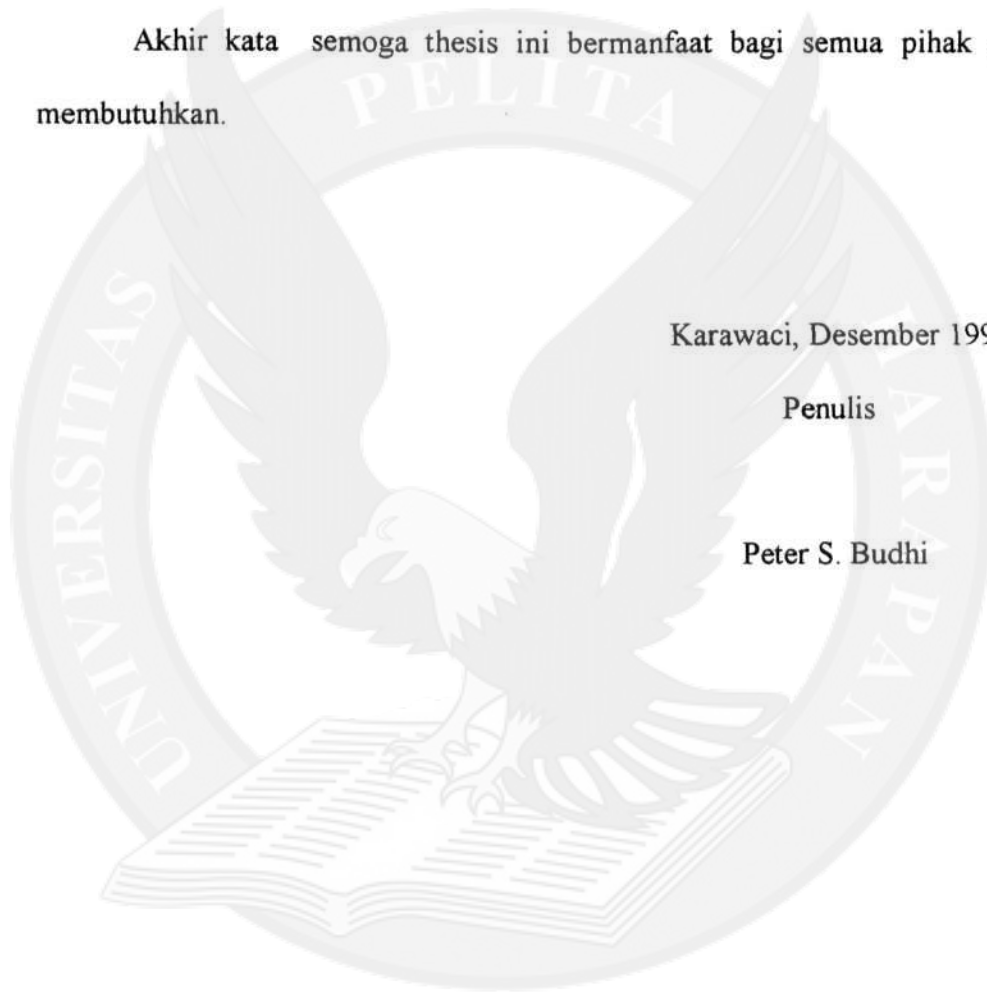
Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna. Segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

Akhir kata semoga thesis ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Karawaci, Desember 1998

Penulis

Peter S. Budhi



DAFTAR ISI

JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAKSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Identifikasi Masalah	4
3. Pembatasan Penelitian	5
4. Perumusan Masalah	6
5. Tujuan Penelitian	6
6. Metodologi Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	
1. Riil Estat (<i>Real Estate</i>)	14
2. Segmentasi Pasar	27
3. Perilaku Konsumen	32

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

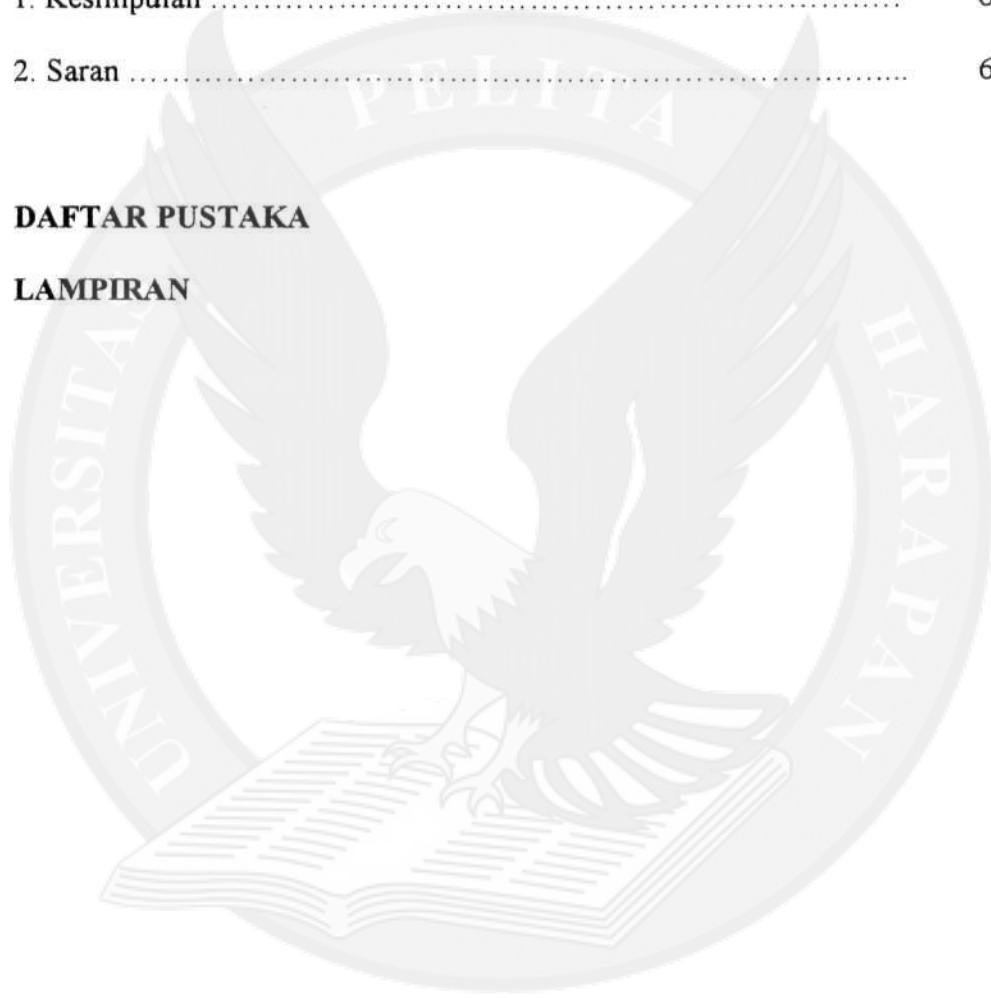
1. Gambaran umum <i>Mega Riil Estat</i>	38
2. Tabulasi dan Analisa Data	45

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan	67
2. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

II.1.	Langkah-Langkah dalam Proses Pembelian sebuah Properti	18
II.2.	Segmentasi Berdasarkan Umur dan Pendapatan	29
II.3.	Model Perilaku Konsumen	33
II.4.	Model Terperinci dari faktor-faktor yang mempengaruhi Perilaku .	33
III.1.	Penyebaran Mega Riil Estat	38
III.2.	Cadangan Lahan Kota Baru.....	39
III.3.	Skala Kepentingan Kriteria Kenyamanan	61
III.4.	Skala Kepentingan Kriteria Rumah.....	62
III.5.	Skala Kepentingan Kriteria Fasilitas.....	63
III.6.	Skala Kepentingan Kriteria Developer.....	64

DAFTAR TABEL

I.1	Tingkat Pertumbuhan Penduduk Jabotabek (Th. 1990-2008)	2
III.1	Persentase Usia Responden	46
III.2	Persentase Pendidikan Responden	46
III.3	Persentase Pekerjaan Responden	47
III.4	Persentase Status Responden	47
III.5	Persentase Penghasilan Responden	47
III.6	Persentase Tempat Tinggal	48
III.7	Persentase Keinginan Memiliki Rumah Tinggal	48
III.8	Persentase Kawasan Pilihan Untuk Tempat Tinggal	50
III.9	Persentase Luas Rumah Yang Diinginkan	52
III.10	Persentase Disain Rumah Yang Diinginkan	53
III.11	Tabel Peringkat Berdasarkan Urutan Pertimbangan Kriteria	55
III.12	Tabel Peringkat Berdasarkan Batas Toleransi Minimal	57