

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.

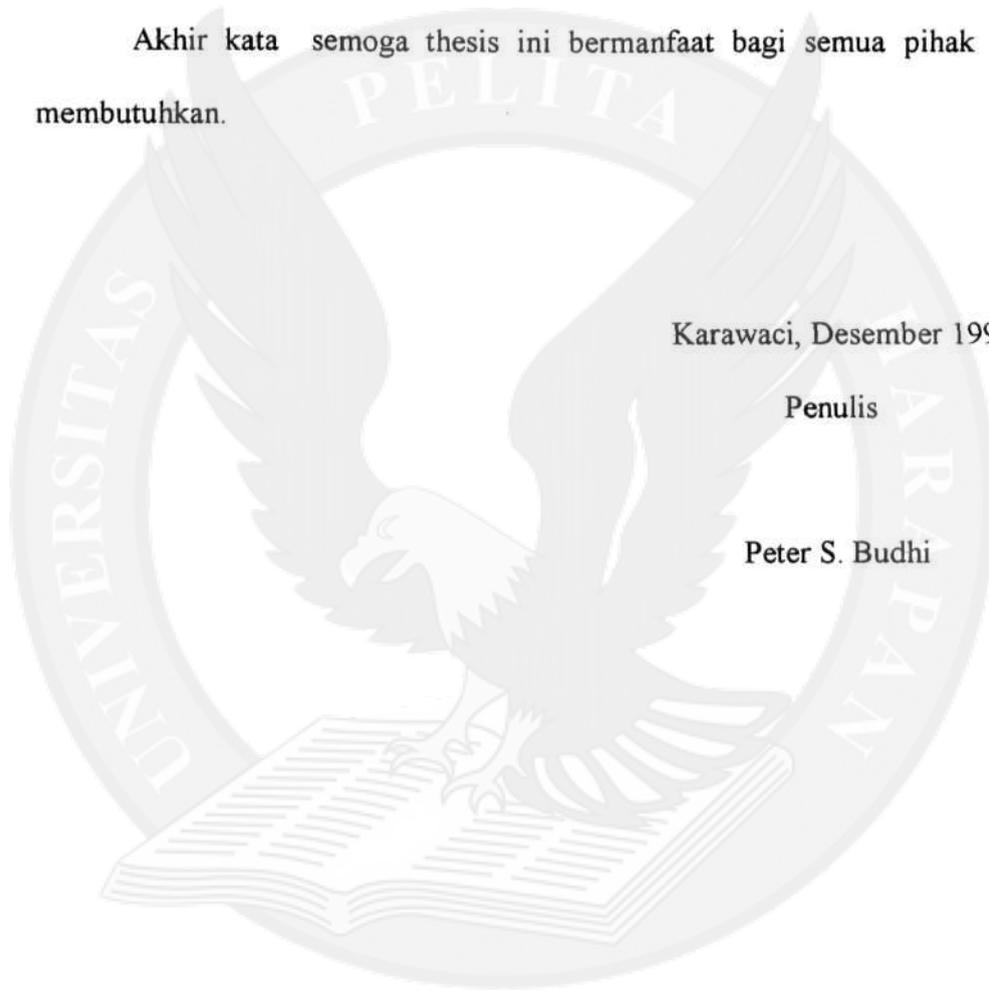
Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna. Segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

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

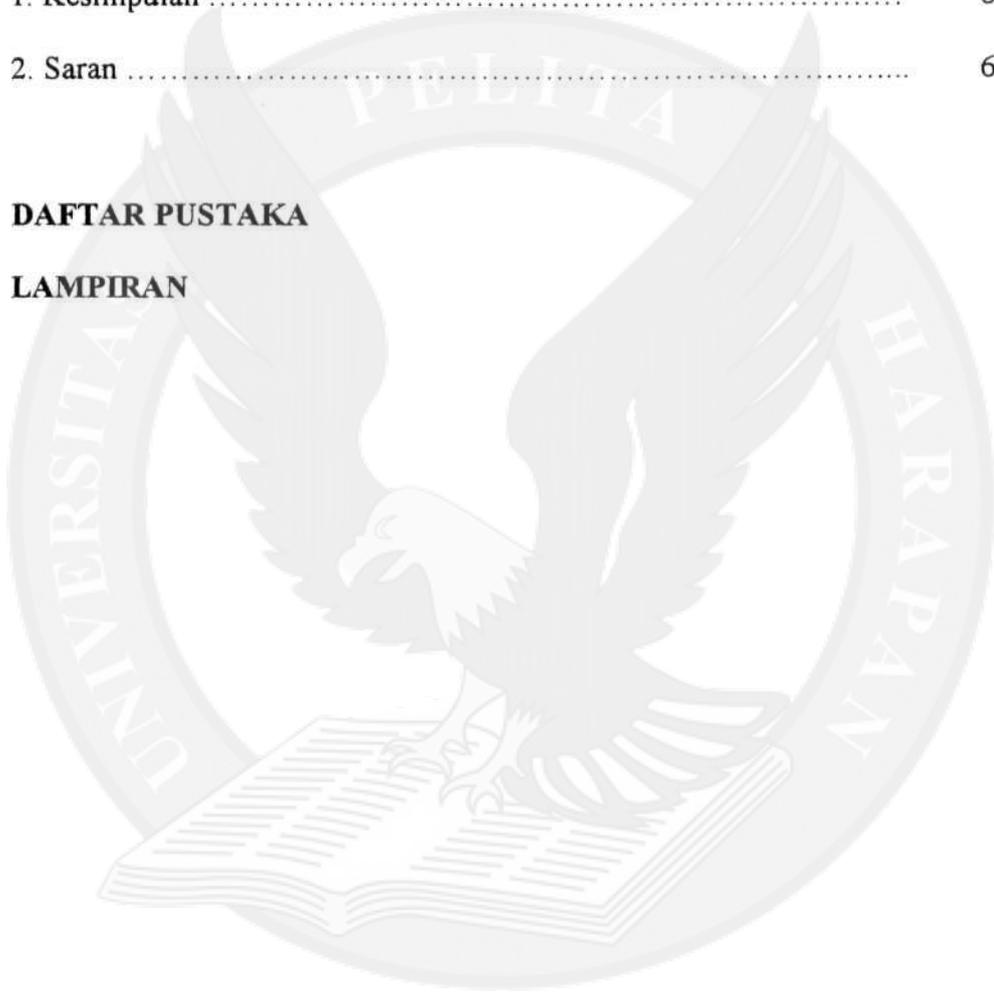
| | |
|---|----|
| 1. Gambaran umum <i>Mega Riil Estat</i> | 38 |
| 2. Tabulasi dan Analisa Data | 45 |

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 |