

**PENGARUH TIPE (UKURAN) RUMAH TERHADAP
VOLUME PENJUALAN PERUMAHAN
GRIYA TONJONG ASRI PADA PT. WIRA KARYA UTAMA**

SKRIPSI

Nama : Yohanes Ferry Yulianto
NIM : 43106120154



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2012**

**PENGARUH TIPE (UKURAN) RUMAH TERHADAP
VOLUME PENJUALAN PERUMAHAN
GRIYA TONJONG ASRI PADA PT. WIRA KARYA UTAMA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
SARJANA EKONOMI
Program Studi Manajemen – Strata 1**

**Nama : Yohanes Ferry Yulianto
NIM : 43106120154**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2012**

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yohanes Ferry Yulianto

NIM : 43106120154

Program Studi : Manajemen

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumber sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan *plagiat* (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Jakarta, Januari 2012



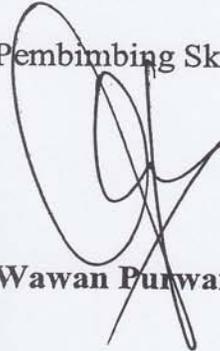
Yohanes Ferry Yulianto
NIM. 43106120154

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Yohanes Ferry Yulianto
NIM : 43106120154
Program Studi : Manajemen
Judul : Pengaruh Tipe (Ukuran) Rumah Terhadap Volume
Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri pada PT.
Wira Karya Utama

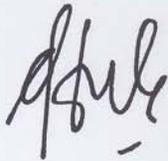
Disahkan Oleh;

Pembimbing Skripsi



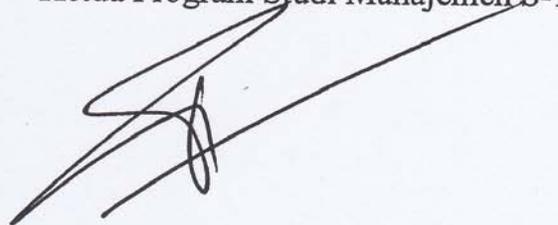
Drs. Wawan Purwanto, MM

Dekan,



(Dr. Wiwik Utami, Ak.,MS)

Ketua Program Studi Manajemen S-1



(H. Arief Bowo Prayoga, SE.,MM)

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

Skripsi

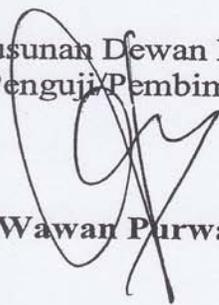
Pengaruh Tipe (Ukuran) Rumah Terhadap Volume Penjualan Perumahan Griya
Tonjong Asri pada PT. Wira Karya Utama

Dipersiapkan dan Disusun oleh

Yohanes Ferry Yulianto
NIM. 43106120154

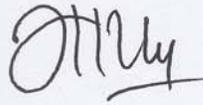
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal : 9 Februari 2012

Susunan Dewan Penguji
Ketua Penguji/Pembimbing Skripsi



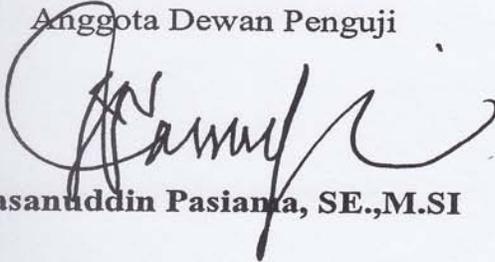
Drs. Wawan Purwanto, MM

Anggota Dewan Penguji



Aty Herawati, DRA.,M.SI

Anggota Dewan Penguji



Hasanuddin Pasianta, SE.,M.SI

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat, karunia dan ijin-Nya yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Tipe (Ukuran) Rumah Terhadap Volume Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri pada PT. Wira Karya Utama”**.

Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, masih jauh dari sempurna, berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis akan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yth Drs. Wawan Purwanto, MM selaku dosen pembimbing skripsi yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan kesabaran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada Penulis.
2. Yth Ibu Dr. Wiwik Utami, Ak.,MS, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
3. Yth Bapak H. Arief Bowo Prayoga,SE.MM., Selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

4. Yth. Pimpinan dan Seluruh karyawan PT. Wira Karya Utama yang telah membantu dan memberikan informasi, memotivasi dan bersedia membantu penulis dalam mengumpulkan data serta informasi yang dibutuhkan.
5. Teristimewa kepada kedua orang tua, kakak yang telah memberikan doa, dukungan moril dan materiil sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Sahabat-sahabatku, Semua dosen-dosen Staf TU UMB Depok dan teman-teman UMB Depok angkatan 10 (Bunda, Pa'e, Tete, Beny, Indah, Hanif, Hendra, Mas Tw, Aa Iwan) yang telah memberikan bantuan dan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Rekan-rekan kantor semua yang telah banyak memberikan kelonggaran waktu serta memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, atas bantuan selama penyusunan skripsi.

Akhir kata dengan ketulusan hati penulis sangat berterima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Skripsi ini, kiranya Tuhan Yang Maha Esa dapat membalas budi baik semuanya. Tuhan memberkati
amin

Jakarta, Januari 2012

Yohanes Ferry Yulianto

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSYARATAN KARYA SENDIRI	iii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	2
BAB II LANDASAN TEORI	5
2.1 Pemasaran.....	5
2.1.1 Pengertian Pemasaran	5
2.1.2 Pengertian Manajemen Pemasaran	6
2.1.3 Fungsi Pemasaran.....	7
2.1.4 Tujuan Pemasaran.....	9
2.1.5 Pengertian Strategi Pemasaran	9

2.2. Bauran Pemasaran	11
2.3. Pengertian Produk	16
2.3.1 Pengertian Produk.....	16
2.3.2 Klasifikasi Produk	18
2.3.3 Level Produk	21
2.3.4 Hierarki Produk	22
2.3.5 Diferensiasi Produk	24
2.4. Pengertian Properti.....	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	26
3.1. Gambaran Umum Perusahaan	26
3.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	26
3.1.2 Lokasi Perusahaan.....	27
3.1.3 Struktur Organisasi Perusahaan dan Uraian Jabatan.....	27
3.2. Tinjauan Khusus Perusahaan	31
3.2.1 Tpe (ukuran) Rumah yang ditawarkan oleh PT. Wira Karya Utama	31
3.2.2 Model Rumah Griya Tonjong Asri yang ditawarkan....	32
3.2.3 Fasilitas Yang Tersedia.....	33
3.2.4 Lingkungan Perumahan	33
3.3. Aspek – aspek dala Perusahaan	34
3.3.1 Aspek produksil	34
3.3.2 Aspek Pemasaran	35
3.3.3 Aspek Keuangan.....	36
3.3.4 Aspek Sumber Daya Manusia	38

3.4. Data Informatif dan Data Kualitatif Sebagai Pendukung	
Analisis	41
3.5. Desain Penelitian.....	41
3.6. Hipotesis Penelitian.....	43
3.7. Variabel Operasional.....	42
3.8. Metode Pengumpulan Data.....	43
3.9. Populasi dan Sampel	43
3.10. Metode Analisis Data	44
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	49
4.1. Tipe (Ukuran) Rumah Yang ditawarkan oleh PT. Wira Karya Utama	49
4.2 Analisa Pengaruh Tipe (Ukuran) Rumah Sebagai Salah Satu Unsur dari Diferensiasi Produk Terhadap Peningkatan Volume Penjualan Rumah Pada PT. Wira Karya Utama.....	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	57
5.1 Kesimpulan	57
5.2 Saran-saran	56
DAFTAR PUSTAKA	58
DAFTAR LAMPIRAN	59

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1	Data Tipe – tipe Rumah Griya Tonjong Asri 31
Tabel 3.2	Data Model (design) Serta Tipe Rumah Griya Tonjong Asri .. 32
Tabel 3.3	Daftar Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan 33
Tabel 3.4	Data Bagian dan Jumlah Karyawan Divisi Proyek..... 39
Tabel 3.5	Data Bagian dan jumlah Karyawan Divisi Marketing 40
Tabel 3.6	Data Bagian dan Jumlah Karyawan Divisi Adm dan Keu 40
Tabel 3.7	Data Hasil Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Dilihat dari Seluruh Tipe Yang ada pada PT. Wira Karya Utama tahun 2007 – 2011 41
Tabel 4.1	Data Total Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Pada PT. Wira Karya Utama Tahun 2007 - 2011 50
Tabel 4.2	Data Harga,Biaya Pembangunan dan Nilai Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Tipe 27 pada PT. Wira Karya Utama dari tahun 2007 s/d 2011 (dlm jutaan rupiah) .. 52
Tabel 4.3	Data Perhitungan Regresi antara Biaya Pembangunan dengan Volume Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Tipe 27 Pada PT. Wira Karya Utama dari tahun 2007 s/d 2011 (dlm jutaan rupiah).. 53

Tabel 4.4	Data Harga,Biaya Pembangunan dan Nilai Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Tipe 36 pada PT. Wira Karya Utama dari tahun 2007 s/d 2011 (dlm jutaan rupiah)	54
Tabel 4.5	Data Perhitungan Regresi antara Biaya Pembangunan dengan Volume Penjualan Perumahan Griya Tonjong Asri Tipe 36 Pada PT. Wira Karya Utama dari tahun 2007 s/d 2011 (dlm jutaan rupiah)..	55

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Bagan Struktur Organisasi	58
Lampiran 2 Surat Keterangan Penelitian	59
Lampiran 3 Site Plan Perumahan Griya Tonjong Asri	60
Lampiran 4 Peta Lokasi Perumahan Griya Tonjong Asri.....	61
Lampiran 5 Spesifikasi Teknis Perumahan Griya Tonjong Asri	62

ABSTRAK

Skripsi ini membahas bagaimana hubungan antara Diferensiasi produk terhadap peningkatan volume penjualan perumahan Griya Tonjong Asri pada PT. Wira Karya Utama. Data diperoleh melalui data sekunder dalam hal ini populasi data adalah seluruh penjualan sejak perusahaan berdiri, sesuai dengan tipe yang dipilih. Peneliti mengambil data lima tahun terakhir, sedangkan alat analisis adalah Analisis Varians (ANOVA)

Berdasarkan uji ANOVA perbedaan tipe rumah ternyata mempengaruhi total penjualan perusahaan, makin banyak tipe rumah yang lebih besar, maka makin banyak tipe rumah yang lebih besar, maka makin besar penjualan perusahaan. Hal ini terbukti secara induktif dengan nilai signifikan karena 0,00 jauh lebih kecil dari 0,05.

Kata Kunci : Diferensiasi Produk dan Volume Penjualan