



**PENGARUH PRODUK, HARGA, LOKASI DAN PROMOSI
TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN RUMAH PADA
PERUMAHAN GREEN HILL RESIDENCES JATI ASIH**

BEKASI

TESIS

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

55114120113

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2017



**Pengaruh Produk, Harga, Lokasi, dan Promosi Terhadap
Keputusan Pembelian Rumah pada Perumahan Green Hill
Residences Jati Asih Bekasi**



TESIS

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

ASRAL

55114120113

PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCUBUANA

TAHUN 2017

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Pengaruh Produk, Harga, Lokasi, dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah pada Perumahan Green Hill Residences JatiAsih, Bekasi

Bentuk Tesis : Penelitian /Kajian masalah perusahaan

Nama : Asral

NIM : 55114120113

Program : Magister Manajemen

Tanggal : Maret 2017

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, Maret 2017

Asral



LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Pengaruh Produk, Harga, Lokasi, dan Promosi Terhadap
Keputusan Pembelian Rumah pada Perumahan Green Hill
Residences JatiAsih, Bekasi

Bentuk Tesis : Penelitian Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Asral

NIM : 55114120113

Program : Magister Manajemen

Tanggal : Maret 2017

Mengesahkan

UNIVERSITAS
MERCUBUANA
Pembimbing
(Prof. Dr. Djumarno, MBA)

Direktur Program Pasca Sarjana

Ketua Program Studi Magister Manajemen



(Prof. Dr. Didik J. Rachbini)



(Dr. Aty Herawati, Msi)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul: Pengaruh Produk,Harga,Lokasi dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Pada Perumahan GreenHill Residences

Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini.

Dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof.Dr.Djumarno,MBA., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan.
2. Dr.Rina Astini SE,MM., selaku dosen mata kuliah *Marketing Research*, yang telah memberikan masukan dan dorongan serta mengarahkan dalam penyusunan proposal Tesis.
3. Prof.Dr.Ir.Ngadino Surip Diposumarto,MS., selaku Ketua Sidang pada Ujian Tesis, yang telah memberikan masukan dalam penyelesaian Tesis ini.
4. Dr.Muji Sabar,MBA., selaku Penguji pada Ujian Tesis, yang telah memberikan masukan dalam penyelesaian Tesis ini.
5. Rahmi Sari, SP istri tercinta yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah dan perkuliahan S2
6. Syifa Ramadhani Asmi dan Muhammad Zikra Asmi ,anak – anak ku tersayang yang banyak mendorong secara moral penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah dan perkuliahan S2

7. Dimas Gondo, Kadek ,Angga ,Dita teman seperjuangan yang selalu berkomunikasi tentang *progress* karya ilmiah sehingga menjadi pemicu rasa semangat dalam menyelesaikan Tesis dan perkuliahan S2.
8. Riyantono, yang dengan sabar memberikan penjelasan, dukungan, dan bantuan dalam menyelesaikan karya ilmiah dan perkuliahan S2.
9. Rekan-rekan Program Studi Magister Manajemen T-302, yang secara terus menerus memberikan dukungan dan bantuan dalam menyelesaikan perkuliahan S2.
10. Ganish S, selaku Manager Penjualan Perumahan GreenHill Residences yang dengan ramah memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis.
11. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan Tesis ini, oleh karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang bersifat membangun untuk perbaikan penulisan karya ilmiah selanjutnya. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam ilmu Pemasaran.



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, Maret 2017

Asral

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	hal i
JUDUL	ii
ABSTRACT	iii
ABSTRAK	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
 BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi, Perumusan Masalah, dan Batasan Masalah	11
1.2.1 Identifikasi Masalah	11
1.2.2 Rumusan Masalah	12
1.2.3 Batasan Masalah	12
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian	12
1.3.1 Maksud Penelitian	13
1.3.2 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian	13
1.4.1 Manfaat Penelitian	13
1.4.2 Kegunaan Penelitian	13
 BAB II. DESKRIPSI PERUSAHAAN	
2.1 Sejarah Perusahaan	14
2.2 Lingkup Dan Bidang Usaha	18
2.3 Sumber Daya/Struktur Organisasi Green Hill Residences	21
2.4 Tantangan Bisnis	23
2.5 Proses/Kegiatan Fungsi Bisnis / Penjualan	24
 BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	
3.1 Kajian Pustaka	25
3.1.1 Pengertian Pemasaran	25
3.1.2 Bauran Pemasaran	26
3.1.2.1 Pengertian Produk	27

3.1.2.2 Atribut Produk	28
3.1.2.3 Klasifikasi Produk	29
3.1.2.4 Pengertian Kualitas Produk	29
3.1.2.5 Dimensi Kualitas Produk	30
3.1.3 Harga	31
3.1.3.1 Dimensi Harga	32
3.1.3.2 Tujuan Penetapan Harga	35
3.1.3.3 Metode Penetapan Harga	36
3.1.4 Lokasi	39
3.1.4.1 Pengertian Lokasi.....	39
3.1.4.2 Pemilihan Lokasi	39
3.1.5 Promosi	41
3.1.5.1 Pengertian Promosi.....	41
3.1.5.2 Tujuan Promosi	43
3.1.5.3 Bauran Promosi	45
3.1.6 Keputusan Pembelian	47
3.1.6.1 Tahap-Tahap Dalam Proses Pengambilan Keputusan	48
3.1.6.2 Analisis Dimensi	52
3.2 Penelitian Terdahulu	52
3.3 Kerangka Pemikiran	54
3.4 Hipotesis	56
BAB IV. METODOLOGI PENELITIAN	
4.1 Jenis/Desain Penelitian	57
4.2 Variabel Penelitian	58
4.2.1 Definisi Konsep	58
4.2.2 Definisi Operasional	59
4.3 Populasi dan Sampel Penelitian	68
4.3.1 Populasi	68
4.3.2 Sampel Penelitian	68
4.4 Jenis dan Sumber Data	70
4.5 Teknik Pengumpulan Data	70
4.6 Analisis Data	71
4.6.1 Pengujian Instrumen	72
4.6.1.1 Uji Validitas	72
4.6.1.2 Uji Reliabilitas	73
4.6.1.3 Uji Asumsi Klasik	74
4.6.1.3.1 Uji Normalitas	74
4.6.1.3.2 Uji Multikolinearitas.....	75
4.6.1.3.3 Uji Heterokedastisitas	75
4.6.1.4 Analisis Regresi Linear Berganda	76
4.6.1.4.1 Uji Hipotesis (Uji kelayakan model)	76
4.6.1.4.2 Koefisien Determinasi.....	79
4.6.1.4.3 Analisis Dimensi.....	80

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Karakteristik Responden	82
5.2 Hasil Uji Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	85
5.2.1 Analisis Tanggapan dan Jawaban Responden Berkaitan dengan Produk	86
5.2.2 Analisis Tanggapan Responden Berkaitan Dengan Harga.....	86
5.2.3 Analisis Tanggapan Responden Berkaitan Dengan Lokasi.....	86
5.2.4. Analisis Tanggapan Responden Berkaitan Dengan Promosi.....	87
5.2.5 Analisis Tanggapan Responden Berkaitan Dengan Keputusan Pembelian.....	87
5.3 Uji Instrumen Penelitian	88
5.3.1 Uji Validitas	88
5.3.2 Uji Reliabilitas	91
5.4 Hasil Pengujian Uji Asumsi Klasik Penelitian	92
5.4.1 Uji Normalitas	92
5.4.2 Uji Multikolinearitas	93
5.4.3 Uji Heteroskedastisitas.....	94
5.5 Pengujian Hipotesis	95
5.5.1 Analisis Regresi Linear Berganda	95
5.5.2 Koefisien Determinasi Berganda(R square) dan Koefisien Korelasi(R)	98
5.6 Uji F (Uji Pengaruh secara Simultan)	99
5.7 Uji T (Uji Pengaruh secara Parsial)	100
5.8 Analisis Linear Berganda	103
5.9 Korelasi Antar Variabel	105
5.10 Analisis Dimensi.....	106
5.11. Pembahasan Hasil Penelitian	107

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	113
6.2 Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN	119
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	145

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar beberapa pengembang yang berdekatan dengan Green Hill Residences.....	5
Tabel 1.2	Data Penjualan Perumahan Green Hill Residences tahun 2012-2015	6
Tabel 3.1	Penelitian terdahulu.....	52
Tabel 4.1	Tabel Definisi Operasional Variabel.....	59
Tabel 4.2	Matriks Korelasi Antar Dimensi	81
Tabel 4.3	Koefisien Korelasi.....	81
Tabel 5.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	82
Tabel 5.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia Responden	83
Tabel 5.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan	83
Tabel 5.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan	84
Tabel 5.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Rata-rata Penghasilan	84
Tabel 5.6	Analisis Tanggapan Responden Berkaitan dengan Produk	85
Tabel 5.7	Analisis Tanggapan Responden Berkaitan dengan Harga	86
Tabel 5.8	Analisis Tanggapan Responden Berkaitan dengan Lokasi	86
Tabel 5.9	Analisis Tanggapan Responden Berkaitan dengan Promosi... ..	87
Tabel 5.10	Analisis Tanggapan Responden Berkaitan dengan Keputusan Pembelian.....	87
Tabel 5.11	Hasil Uji Validitas.....	89
Tabel 5.12	Hasil Uji Reliabilitas	91

Tabel 5.13	Uji Multikolinearitas	93
Tabel 5.14	Persamaan Regresi Linear Berganda/ hasil uji Regresi Berganda	96
Tabel 5.15	Hasil Pengujian Determinasi Berganda	98
Tabel 5.16	Tabel Uji F	99
Tabel 5.17	Hasil Uji T.....	100
Tabel 5.18	Persamaan Regresi Linear Berganda	104
Tabel 5.19	Hasil Pengujian Detirminasi Berganda	105
Tabel 5.20	Tabel Korelasi Antar Variabel	106
Tabel 5.21	Analisis Dimensi Harga dan Promosi terhadap Keputusan Pembelian.....	10

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Model Rumah dan Fasilitas Perumahan Green	
	Hill Residences.....	19
Gambar 2.2	Diagram Alur Proses Penjualan	24
Gambar 3.1	Bauran Pemasaran.....	27
Gambar 3.2	Tahap proses pembelian Konsumen.....	48
Gambar 3.3	Kerangka Pemikiran.....	55
Gambar 4.1	Kerangka Pemikiran.....	58
Gambar 5.1	Grafik Uji Normalitas	92
Gambar 5.2	Uji Heteroskedastisitas.....	94
Gambar 3.3	Kerangka Pemikiran.....	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Kuesioner Penelitian.....	119
Lampiran 2	Kuesioner Penelitian	120
Lampiran 3	Uji Validitas	124
Lampiran 4	Uji Reliabilitas	131
Lampiran 5	Uji Normalitas.....	134
Lampiran 6	Uji Multikolinearitas	134
Lampiran 7	Heteroskedastisitas	135
Lampiran 8	Uji F (Uji pengaruh secara simultan).....	135
Lampiran 9	Uji t (Uji pengaruh secara parsial)	136
Lampiran 10	Uji Koefisien Determinasi	136
Lampiran 11	Analisis Regresi Linear berganda	137
Lampiran 12	Analisis Regresi Linear berganda	137
Lampiran 13	Analisis Korelasi Antar Variabel	138
Lampiran 14	Korelasi Antar Dimensi.....	138
Lampiran 15	Tabulasi Data	142



UNIVERSITAS
MERCU BUANA