

## DAFTAR ISI

|  |              |
|--|--------------|
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                       | <b>i</b>     |
| <b>ABSTRAK.....</b>  | <b>iii</b>   |
| <b>ABSTRACT.....</b>   | <b>iv</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>   | <b>v</b>     |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>   | <b>x</b>     |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                                       | <b>xxiii</b> |
| <b>DAFTAR GRAFIK .....</b>                                       | <b>xxiv</b>  |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>                                  | <b>1</b>     |
| 1.1 Latar Belakang .....   | 1            |
| 1.2 Rumusan Masalah.....   | 3            |
| 1.2.1 Identifikasi Masalah .....                                 | 3            |
| 1.2.2 Ruang Lingkup Pembahasan .....                             | 4            |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....                          | 5            |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                                     | 5            |
| <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                            | <b>7</b>     |
| 2.1 Penjelasan Umum Perumahan .....                              | 7            |
| 2.2 Permintaan Perumahan .....                                   | 9            |
| 2.2.1 Teori Lokasi Perumahan .....                               | 9            |
| 2.2.2 Teori Fasilitas dan Sarana Umum Perumahan .....            | 12           |
| 2.2.3 Teori Lingkungan Perumahan .....                           | 12           |
| 2.2.4 Teori Aksesibilitas Perumahan .....                        | 14           |
| 2.2.5 Produk Perumahan .....                                     | 15           |
| 2.2.6 Harga Perumahan .....                                      | 15           |
| 2.2.7 Pengembang Perumahan atau Developer .....                  | 15           |
| 2.3 Kesadaran Konsumen Terhadap Kebutuhan dan Keinginannya ..... | 16           |
| 2.4 Perilaku Konsumen.....                                       | 16           |
| 2.4.1 Niat Pembelian dan Keputusan Pembelian Perumahan .....     | 18           |
| 2.5 Teori Pendekatan Penelitian .....                            | 21           |
| 2.6. Populasi dan Sample .....                                   | 24           |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.6.1 Populasi .....   | 24        |
| 2.6.2. Sampel .....  | 24        |
| 2.7. Instrumen Penelitian .....  | 27        |
| 2.7.1 Jenis-jenis Instrumen Penelitian .....                                     | 28        |
| 2.7.2 Langkah-langkah Menyusun Instrumen .....                                   | 31        |
| 2.7.3 Validitas dan reliabilitas Instrumen .....                                 | 31        |
| 2.7.4 Pengujian Validitas Instrumen .....  | 32        |
| 2.7.5 Pengujian Reliabilitas Instrumen .....                                     | 33        |
| 2.8 Teori Hipotesis .....  | 33        |
| 2.8.1 Bentuk - Bentuk Hipotesis .....  | 34        |
| <b>BAB III. METODOLOGI PENELITIAN .....</b>                                      | <b>36</b> |
| 3.1 Data Primer .....  | 37        |
| 3.2 Data Sekunder.....   | 38        |
| 3.3 Kuesioner Perilaku Konsumen .....  | 38        |
| 3.3.1 Materi Kuesioner Penghuni .....  | 38        |
| 3.3.2 Penentuan Responden (Sample Size) .....                                    | 39        |
| 3.3.3 Penyebaran Kuesioner Terhadap Responden. ....                              | 39        |
| 3.3.4 Teknik Penarikan Sample. ....  | 40        |
| 3.3.5 Pengukuran Sample. ....  | 40        |
| 3.4 Teknik Pengolahan Data .....   | 41        |
| 3.5 Analisa dan Pembahasan .....   | 41        |
| <b>BAB IV. DATA DAN PENEMUAN LAPANGAN .....</b>                                  | <b>42</b> |
| 4.1 Perkembangan Perumahan di Jakarta Barat .....                                | 42        |
| 4.2 Kondisi Eksisting Perumahan CitraGarden City .....                           | 42        |
| 4.2.1 Profil dan Objek Lokasi .....  | 42        |
| 4.2.2 Batas Lahan .....  | 45        |
| 4.2.3 Lingkungan, Fasilitas dan Sarana Umum .....                                | 46        |
| 4.2.4 Aksesibilitas.....   | 56        |
| 4.3 Olahan Data Internal Responden Perumahan CitraGarden City –<br>Jakarta ..... | 61        |
| 4.3.1 Data Responden Perumahan CitraGarden City – Jakarta .....                  | 61        |

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 4.3.2                                       | Data Jenis Kelamin dan Usia Responden .....   | 63         |
| 4.3.3                                       | Data Etnis dan Jumlah Anggota Keluarga Responden .....  | 65         |
| 4.3.4                                       | Data Kepemilikan Rumah dan Lama Tinggal Responden di<br>Perumahan CitraGarden City. ....  | 66         |
| 4.3.5                                       | Data Berdasarkan Asal Daerah dan Referensi Tinggal Responden<br>di_CitraGarden City. ....   | 68         |
| 4.3.6                                       | Data Sistem Pemasaran Dari Pengembang Yang Lebih Di Suka<br>Oleh_Responden di CitraGarden City. ....  | 69         |
| 4.3.7                                       | Data Pekerjaan Dan Lama Bekerja Responden di CitraGarden<br>City.....   | 71         |
| 4.3.8                                       | Data Biaya Pengeluaran Perbulan Dan Alat Transportasi Ke<br>Tempat Kerja Responden di CitraGarden City. ....                                    | 72         |
| 4.3.9                                       | Data Biaya Transportasi Dan Waktu Tempuh Ke Tempat Kerja<br>Responden CitraGarden City. ....  | 74         |
| 4.4   | Olahan Data Faktor External Responden Terhadap Kepuasan dan<br>Kepentingan Kawasan Perumahan CitraGarden City – Jakarta. ....                   | 75         |
| 4.4.1                                       | Data Responden Cluster dan NonCluster berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Faktor Lokasi. ....                              | 76         |
| 4.4.2                                       | Data Responden <i>Cluster</i> dan <i>NonCluster</i> berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Fasilitas Dan Sarana<br>Umum. .... | 78         |
| 4.4.3                                       | Data Responden <i>Cluster</i> dan <i>NonCluster</i> berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Lingkungan. ....                   | 84         |
| 4.4.4                                       | Data Responden <i>Cluster</i> dan <i>NonCluster</i> berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Aksesibilitas. ....                | 90         |
| 4.4.5                                       | Data Responden <i>Cluster</i> dan <i>NonCluster</i> berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Harga. ....                        | 104        |
| 4.4.6                                       | Data Responden <i>Cluster</i> dan <i>NonCluster</i> berdasarkan Tingkat<br>Kepuasan dan Kepentingan Terhadap Brand Pengembang. ....             | 110        |
| <b>BAB V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b> |   | <b>115</b> |
| 5.1   | Analisis .....  | 115        |

|   |     |
|---|-----|
| 5.2 Analisis Profil Responden .....   | 115 |
| 5.2.1 Analisis Perbandingan Responden <i>Cluster</i> Dan <i>Non Cluster</i> .....   | 115 |
| 5.3 Analisis Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penghuni Untuk Tinggal<br>di Perumahan CitraGarden City Jakarta .....                      | 118 |
| 5.3.1 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Lokasi. ....   | 118 |
| 5.3.2 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepentingan Lokasi. ....  | 120 |
| 5.3.3 Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan Lokasi Terhadap<br>Tingkat Kepentingan Lokasi. ....  | 123 |
| 5.3.4 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Fasilitas Dan<br>Sarana Umum. ....   | 124 |
| 5.3.5 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepentingan Fasilitas Dan<br>Sarana Umum. ....  | 127 |
| 5.3.6 Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan Fasilitas Dan Sarana<br>Umum Terhadap Tingkat Kepentingan Fasilitas Dan Sarana<br>Umum. .... | 130 |
| 5.3.7 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Lingkungan. ...  | 131 |
| 5.3.8 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepentingan<br>Lingkungan. ....   | 134 |
| 5.3.9 Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan Lingkungan Terhadap<br>Tingkat Kepentingan Lingkungan.....                                   | 137 |
| 5.3.10 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Aksesibilitas. ....   | 139 |
| 5.3.11 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepentingan<br>Aksesibilitas. ....   | 142 |
| 5.3.12 Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan Aksesibilitas Terhadap<br>Tingkat Kepentingan Aksesibilitas. ....                           | 145 |
| 5.3.13 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Harga. ....   | 147 |
| 5.3.14 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Harga. ....   | 150 |
| 5.3.15 Analisis Perbandingan Tingkat Kepuasan Harga Terhadap Tingkat<br>Kepentingan Harga.....  | 153 |
| 5.3.16 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepuasan Brand<br>Pengembang. ....   | 155 |

|  |            |
|--|------------|
| 5.3.17 Analisis Responden Terhadap Tingkat Kepentingan Brand Pengembang .....  | 158        |
| 5.4 Pembahasan .....   | 160        |
| 5.4.1 Pengaruh Kepuasan Lokasi dan Kepentingan Lokasi terhadap Keputusan Responden Untuk Tinggal Di Perumahan CitraGarden City Jakarta.....  | 160        |
| 5.4.2 Pengaruh Kepuasan Fasilitas Dan Sarana Umum Dan Kepentingan Fasilitas Dan Sarana Umum terhadap Keputusan Responden Untuk Tinggal Di Perumahan CitraGarden City Jakarta ..... | 163        |
| 5.4.3 Pengaruh Kepuasan Lingkungan Dan Kepentingan Lingkungan .  | 167        |
| Terhadap Keputusan Responden Untuk Tinggal Di Perumahan CitraGarden City Jakarta .....   | 167        |
| 5.4.4 Pengaruh Kepuasan Aksesibilitas Dan Kepentingan Aksesibilitas Terhadap Keputusan Responden Untuk Tinggal Di PerumahanCitraGarden City Jakarta .....                          | 172        |
| 5.4.5 Pengaruh Kepuasan Harga Dan Kepentingan Harga Terhadap ....  | 177        |
| Keputusan Responden Untuk Tinggal Di Perumahan CitraGardenCity Jakarta .....   | 177        |
| 5.4.6 Pengaruh Kepuasan Brand Pengembang Dan Kepentingan Brand Pengembang Terhadap Keputusan Responden Untuk Tinggal Di Perumahan CitraGarden City Jakarta .....                   | 180        |
| <b>BAB VI. PENUTUP .....</b>   | <b>185</b> |
| 6.1. Kesimpulan .....  | 185        |
| 6.1.1 Responden Penghuni CitraGarden City .....  | 185        |
| 6.1.2 Responden <i>Cluster</i> Penghuni CitraGarden City .....   | 187        |
| 6.1.3 Responden <i>Non Cluster</i> Penghuni CitraGarden City .....   | 191        |
| 6.1.4 Persamaan dan Perbedaan Responden <i>Cluster</i> Dan <i>Non Cluster</i> .  | 194        |
| Berdasarkan Faktor-Faktor yang mempengaruhi. ....  | 194        |
| 6.2 Rekomendasi .....  | 195        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>197</b> |