

TESIS

**Pemetaan Persepsi Mahasiswa pada *Positioning* Apartemen  
di Yogyakarta**

**(Studi Deskriptif Kuantitatif mengenai Peta Persepsi *Student Park*, *Malioboro City*, *Vivo Apartment*, *Sahid Yogyakarta Lifestyle Center*, *The H Residence*,  
Apartemen *7 Stars*, dan *Mataram City* di Benak Mahasiswa Yogyakarta)**



BENEDIKTA THIA

No. Mhs: 135001951/PS/MM

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2014**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : BENEDIKTA THIA  
Nomor Mahasiswa : 13.500.1951/PS/MM  
Konsentrasi : Pemasaran  
Judul Tesis : Pemetaan Persepsi Mahasiswa pada  
*Positioning* Apartemen di Yogyakarta

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda tangan
Mahestu N. Krisjanti, M.Sc. IB., Ph. D.	15/12/14	



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : BENEDIKTA THIA  
Nomor Mahasiswa : 13.500.1951/PS/MM  
Konsentrasi : Pemasaran  
Judul Tesis : Pemetaan Persepsi Mahasiswa pada  
*Positioning Apartemen di Yogyakarta*

Nama Penguji	Tanggal	Tanda tangan
Mahestu N. Krisjanti, M.Sc. IB., Ph. D. (Ketua/Penguji/Pembimbing Utama)	15/12/14	
Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D. (Anggota/Penguji/CoPembimbing)	15/12/14	
Dr. J. Ellywati, MM. (Anggota/Penguji)	15/12 2014	

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa tesis dengan judul:

### **Pemetaan Persepsi Mahasiswa pada *Positioning* Apartemen di Yogyakarta**

Benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini dalam catatan perut/daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari tesis ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan pada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 14 Desember 2014

Benedikta Thia

## ABSTRAKSI

Penelitian ini ingin memaparkan pemetaan persepsi (*perceptual mapping*) 7 apartemen dengan konsep mahasiswa di Yogyakarta, yaitu Malioboro City, Vivo Apartement, Sahid Yogyakarta Lifestyle Center, The H Residence, Apartemen 7 Stars, dan Mataram City berdasarkan persepsi masyarakat di Yogyakarta, dalam hal ini mahasiswa. Persepsi yang muncul dapat digunakan sebagai dasar *positioning* apartemen-apartemen tersebut. Konsep *positioning* merupakan konsep yang muncul karena adanya persaingan pada produk yang sejenis.

Yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah persepsi mahasiswa kelima universitas mengenai *positioning* (posisi) ketujuh apartemen berkonsep mahasiswa tersebut. Metode analisis data yang digunakan adalah uji perbedaan *independent sample t test*, statistik deskriptif, uji analisis faktor, dan analisis multidimensional (*multidimensional analysis*).

**Kata-kata kunci: Persaingan, *positioning*, pemetaan, persepsi, apartemen, mahasiswa**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih dan karunia serta rahmat yang diberikanNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Penulis menyadari dalam menulis tesis ini tidak terlepas dari berbagai pihak yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Mahestu N. Krisjanti, M.Sc.IB., Ph.D. selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan nasehat, dorongan maupun saran yang berguna dalam penyusunan tesis ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik.
2. Bapak dan Ibu dosen serta segenap karyawan Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan pelayanan selama penulisan tesis ini.
3. Kedua orang tua dan saudara-saudara penulis, juga keluarga besar yang telah memberikan banyak hal untuk penulis.
4. Teman-teman penulis.
5. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini.

Dalam penelitian ini, penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang dapat membantu perbaikan tesis ini akan selalu penulis terima dengan senang hati.

Akhir kata, semoga penulisan tesis ini tidak hanya bermanfaat bagi penulis namun juga dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 14 Desember 2014

Penulis  
Benedikta Thia

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b>	iii
<b>ABSTRAKSI</b>	iv
<b>KATA PENGANTAR</b>	v
<b>DAFTAR ISI</b>	vii
<b>DAFTAR TABEL</b>	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	xi
<b>DAFTAR DIAGRAM</b>	xii
<b>DAFTAR GRAFIK</b>	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Sistematika Penulisan	5

## **BAB II LANDASAN TEORI**

- |      |                      |    |
|------|----------------------|----|
| 2.1. | Komunikasi           | 7  |
| 2.2. | Konsep Persepsi      | 10 |
| 2.3. | <i>Positioning</i>   | 16 |
| 2.4. | Komunikasi Pemasaran | 26 |
| 2.5. | Tinjauan Pustaka     | 35 |

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

- |      |                            |    |
|------|----------------------------|----|
| 3.1. | Metode Penelitian          | 37 |
| 3.2. | Jenis Penelitian           | 37 |
| 3.3. | Definisi Operasional       | 38 |
| 3.4. | Teknik Pengambilan Sampel  | 41 |
| 3.5. | Metode Pengujian Instrumen | 42 |
| 3.6. | Metode Analisis Data       | 47 |

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

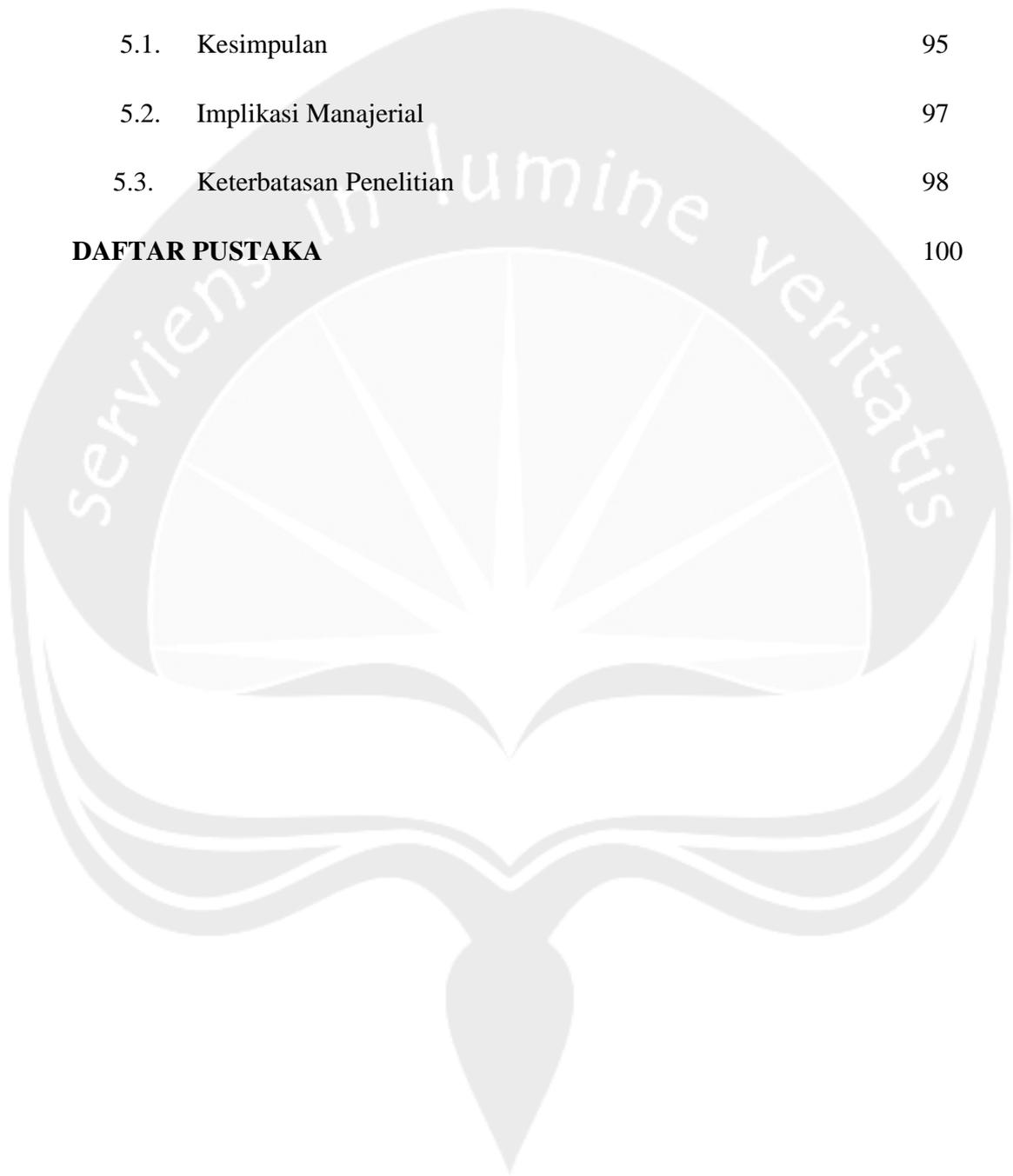
- |      |                  |    |
|------|------------------|----|
| 4.1. | Hasil Penelitian | 54 |
| 4.2. | Pembahasan       | 85 |

**BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan	95
5.2. Implikasi Manajerial	97
5.3. Keterbatasan Penelitian	98

**DAFTAR PUSTAKA**

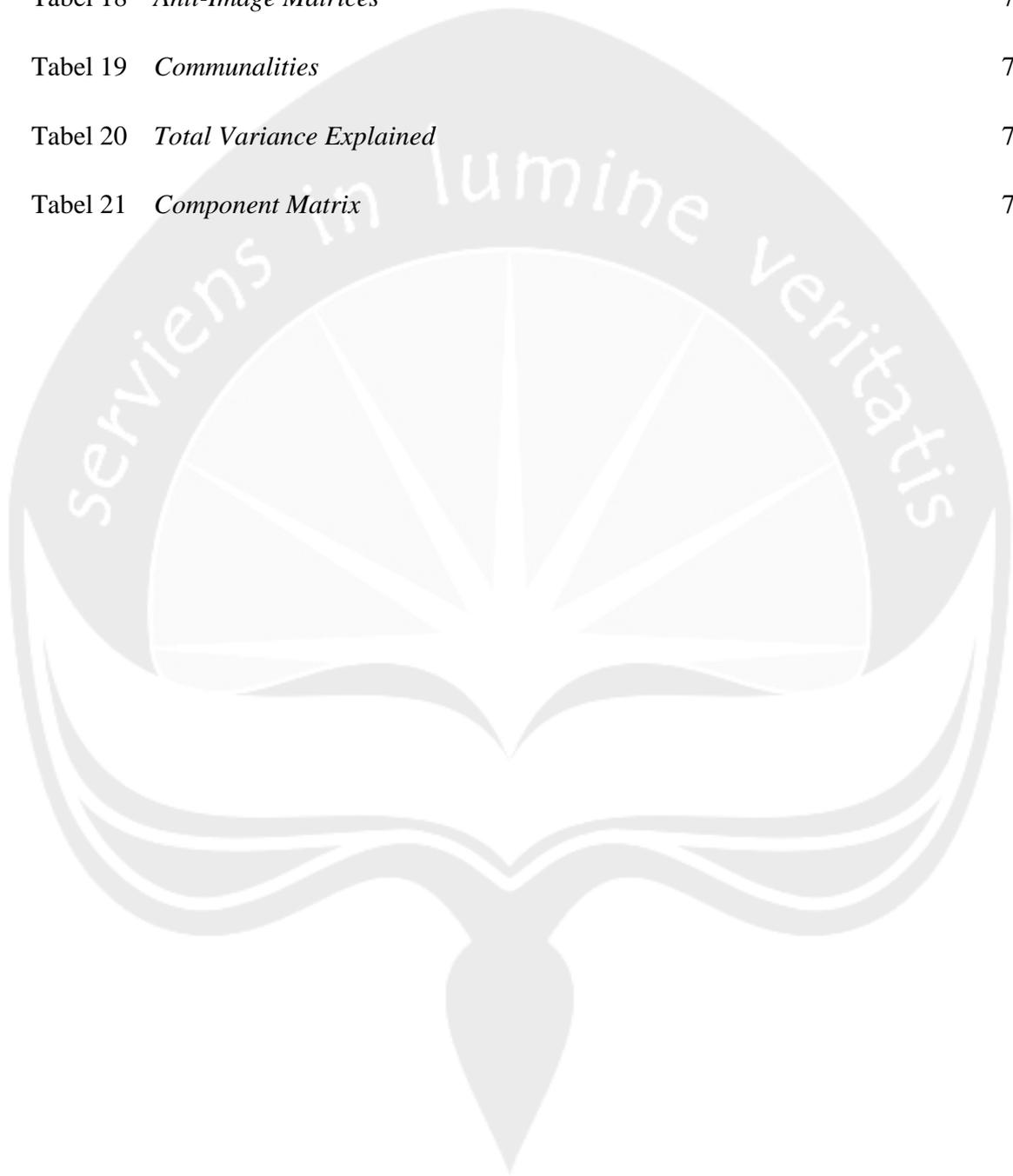
100



## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Proyek Pembangunan Apartemen di Yogyakarta dengan Konsep Disesuaikan untuk Kebutuhan Manusia	3
Tabel 2	Penelitian Terdahulu	36
Tabel 3	Hasil Pra Penelitian	39
Tabel 4	Atribut dan Definisi Operasional Atribut Apartemen	40
Tabel 5	Uji Validitas dan Definisi Operasional Atribut Apartemen	45
Tabel 6	Uji Reliabilitas	47
Tabel 7	Kriteria Nilai Stres	53
Tabel 8	Hasil Uji Beda Jenis Kelamin	56
Tabel 9	<i>Group Statistics</i> Jenis Kelamin	57
Tabel 10	Hasil Uji Beda Asal Daerah (DIY & Luar DIY)	59
Tabel 11	<i>Group Statistics</i> Asal Daerah	60
Tabel 12	Nilai Rata-Rata Atribut Tiap Apartemen	64
Tabel 13	Kriteria Kategori Penilaian Ideal	65
Tabel 14	Kriteria Kategori Penilaian Ideal	66
Tabel 15	Indikator Penilaian Skor	67
Tabel 16	Nilai Rata-Rata Tiap Atribut	70

Tabel 17	<i>KMO and Bartlett's Test</i>	71
Tabel 18	<i>Anti-Image Matrices</i>	73
Tabel 19	<i>Communalities</i>	74
Tabel 20	<i>Total Variance Explained</i>	75
Tabel 21	<i>Component Matrix</i>	77



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Skema Alur Berpikir	9
Gambar 2	Gambaran Proses Persepsi	11
Gambar 3	<i>Perceptual Mapping</i> Satu Dimensi	80



**DAFTAR DIAGRAM**

Diagram 1 *Scree Plot*

76



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 1	Keamanan dan Atribut	82
Grafik 2	Lokasi dan Lingkungan	83
Grafik 3	Fasilitas dan Harga	84