

**PENGARUH STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASI DAN KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN SIDOARJO)**



Diajukan Oleh :

**FRIDA AULIYA**  
**NIM : 126.180.0023**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2020**

**PENGARUH STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASI DAN  
KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN  
TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS  
PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN  
SIDOARJO)**



Di Ajukan Oleh :

NAMA : FRIDA AULIYA

NBI: 1261800023

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2020**

**PENGARUH STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASI DAN  
KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN  
TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS  
PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN  
SIDOARJO)**

**TESIS**

Untuk Memperoleh Gelar Magister Manajemen  
Dalam Program Studi Magister Manajemen  
Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Di Ajukan Oleh :

NAMA : FRIDA AULIYA

NBI: 1261800023

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2020**

**TTD**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama                 Frida Auliya  
NIM                 : 1261800023  
Alamat             : Ds. Jabimg, Kec. Laren, Kab. Lamongan  
Telpon             085155109083

Menyatakan bahwa “Tests” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan MM- UNTAG Surabaya dengan judul : STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASIDAN KEPUASAN LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN SIDOARJO)

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “Duplikasi” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada klaim dari pihak lain bukan menjadi tanggung jawab Pembimbing dan atau Pengelola Fakultas tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri. Atas hal tersebut saya bersedia menerima sanksi, sesuai hukum atau aturan yang berlaku di Indonesia.

Deinikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa tekanan dan paksaan dari siapapun.

  
mat saya,  
  
Frida AULIYA

Surabaya, 25 Januari 2021



U N I V E R S I T A S  
**17 AGUSTUS 1945**  
S U R A B A Y A

**BADAN PERPUSTAKAAN**  
JL. SEMOLOWARU 45 SURABAYA  
TLP. 031 593 1800 (EX 311)  
EMAIL: PERPUS@UNTAG-SBY.AC.ID.

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Frida Auliya  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Magister Manajemen  
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi/Laporan Penelitian/Makalah

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya meyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

**PENGARUH STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASI DAN  
KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN  
TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS  
PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN  
SIDOARJO)**

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal :

Yang Menyatakan

Frida Auliya

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul :

### **PENGARUH STRATEGI PRE PROJECT SELLING, LOKASI DAN KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DAN TRUST SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA BISNIS PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA SATELIT SURABAYA (GRESIK DAN SIDOARJO)**

Keberhasilan penulisan tesis ini tentunya tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, untuk penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Mohammad Sihab, ph.D, CPHCM. Selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing penyusunan tesis ini.
2. Dr. Ir. Wardah, MP., MM. Selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing penyusunan tesis ini.
3. Kedua orang Tua serta saudara tercinta yang selalu mendo'akan dan mensupport dalam kondisi apapun.
4. Teman seperjuangan dan teman-teman MM 50 yang telah memberikan banyak masukan.
5. Partner hidup kelak yang sudah menyemangati dalam Do'a diamnya untuk segera menyelesaikan tesis ini agar segera bertemu dan di persatuan.
6. Dan semua pihak yang ikut membantu dalam penulisan tesis ini.

Mendapat imbalan dari Alloh SWT. Penulisan tesis ini belum sempurna, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang budiman demi membantu kesempurnaan tesis ini. Penulis berharap penulisan tesis ini bermanfaat bagi penulis sendiri khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Surabaya, 10 Juli 2020

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL LUAR.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>PUBLIKASI PERPUS .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 LATAR Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Maslah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Pre Project Selling .....	9
2.1.2 Lokasi .....	10
2.1.3 Kualitas Layanan .....	11
2.1.4 Trust.....	12
2.1.4.1 Karateristik Kepercayaan.....	13
2.1.5 Keputusan Pembelian .....	14
2.2 Penelitian Terdahulu .....	16
<b>BAB III KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS</b>	
<b>PENELITIAN .....</b>	<b>17</b>
3.1 Kerangka Konseptual .....	17
3.2 Hipotesis.....	18
<b>BAB IV METODE PENELITIAN.....</b>	<b>19</b>
4.1 Rancangan Penelitian .....	19



4.1.1 Pendekatan Penelitian.....	19
4.1.2 Jenis Penelitian .....	19
4.2 Subyek Penelitian.....	20
4.1.2 Populasi .....	20
4.2.2 Sampel .....	20
4.3 Variabel Penelitian .....	21
4.3.1 Definisi Konsep .....	21
4.3.2 Definisi Variabel.....	21
4.3.2.1 Variabel Bebas .....	22
4.3.2.2 Variabel Terikat .....	22
4.3.2.3 Variabel Intervening .....	22
4.4 Sumber Data.....	22
4.5 Teknik Pengumpulan Data .....	22
4.6 Teknik Analisis Data.....	23
4.6.1 Analisis Deskriptif.....	23
4.6.1.1 Uji rata-rata ( <i>Mean</i> ).....	23
4.6.1.2 Metode Partial Least (PLS) .....	25
4.6.1.3 Pengukuran Metode Partial Least Square (PLS) .....	25
4.6.1.4 Langkah-langkah Partial Square (PLS) .....	26
4.7 Pengujian Hipotesis.....	29
<b>BAB V ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>31</b>
5.1 Data Penelitian .....	31
5.1.1 Data Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	31
5.1.2 Data Responden Berdasarkan Usia.....	31
5.1.3 Data Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	32
5.1.4 Data Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	32
5.1.5 Data Responden Berdasarkan Penghasilan.....	33
5.2 Analisis dan Hasil Penelitian.....	33
5.2.1 Deskripsi Variable Penelitian .....	33
5.2.2 Uji Validitas dan Reabilitas .....	39
5.2.3 Uji Multikolenieritas.....	41
5.2.4 Analis Inner Model .....	42
5.2.5 Pembentukan Model Persamaan.....	42
5.2.6 Pengujian Hipotesis .....	43
5.2.7 Koefisien Determinasi .....	44
5.2.8 Uji Statistik .....	45
5.3 Pembahasan.....	45

<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
6.1 Simpulan .....	49
6.2 Saran.....	49
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>51</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>53</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Konseptual .....	18
Gambar 5.2 Pengujian Hipotesis .....	40

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Indonesia GDP Annual Growth Rate .....	1
Tabel 1.2 Indonesia GDP Per Capita .....	1
Tabel 4.1 Interval Kelas .....	24
Tabel 4.2 Kriteria Penilaian Model PLS .....	26
Tabel 5.1 Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	31
Tabel 5.2 Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Usia .....	31
Tabel 5.3 Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan ..	32
Tabel 5.4 Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	32
Tabel 5.5 Distribusi Frekuensi Responden Berdasarkan Penghasilan .....	33
Tabel 5.6 Deskripsi <i>pre project selling</i> .....	34
Tabel 5.7 Deskripsi Lokasi .....	35
Tabel 5.8 Deskripsi Kualitas Layanan .....	36
Tabel 5.9 Deskripsi Trust .....	37
Tabel 5.10 Deskripsi Keputusan Pembelian .....	38
Tabel 5.11 Uji Validitas dan Reabilitas .....	40
Tabel 5.12 Uji Reliabilitas .....	41
Tabel 5.13 Hasil Uji Multikolinearitas .....	42
Tabel 5.14 Persamaan Model .....	42
Tabel 5.15 Pengaruh Langsung .....	43
Tabel 5.16 Pengaruh Tidak Langsung .....	44
Tabel 5.17 Uji Determinasi .....	45