

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Jumlah penduduk Indonesia tahun 2025 diperkirakan mencapai 273,7 juta jiwa atau mengalami kenaikan 67,9 juta jiwa dari jumlah penduduk tahun 2000 sebanyak 205,8. Pada tahun 2025 angka harapan hidup penduduk Indonesia juga mengalami peningkatan menjadi 73,7 tahun dari 69 tahun (Kompas, Rabu 3 Agustus 2005, Jakarta). Pertambahan penduduk yang sangat pesat selama kurun waktu 20 tahun itu perlu diwaspadai karena berimplikasi pada strategi pembangunan Indonesia mendatang. Pertambahan penduduk mengakibatkan jumlah pengangguran dan jumlah penduduk miskin yang harus ditanggung pemerintah juga semakin tinggi.

Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta adalah sebuah propinsi sekaligus ibu kota Indonesia, karena Jakarta merupakan sebuah kota yang amat besar. Luasnya adalah sekitar 740,28 km², dengan kepadatan penduduk yang mencapai ± 9.000.000 jiwa. Salah satu dimensi permasalahan kependudukan yang ada di DKI Jakarta adalah tidak meratanya distribusi penduduk antar kotamadya. Dengan kondisi ini, disatu pihak ada kotamadya yang sangat padat penduduknya, sementara di kotamadya lain kepadatan penduduknya relatif rendah. Namun patut diingat bahwa kepadatan penduduk yang paling rendah sekalipun di kotamadya yang ada di DKI Jakarta, masih merupakan yang tertinggi dibandingkan kepadatan penduduk di kota lain di Indonesia.

TABEL 1.1
PERSENTASE PENDUDUK MENURUT KOTAMADYA DI DKI JAKARTA,
TAHUN 1971-2003

KOTAMADYA	% TERHADAP PENDUDUK DKI JAKARTA				
	1971	1980	1990	2000	2003
Jakarta Selatan	23,12	24,38	23,14	21,37	21,60
Jakarta Timur	17,64	22,48	25,07	28,01	28,31
Jakarta Pusat	27,72	19,08	13,07	10,65	10,22
Jakarta Barat	18,05	19,00	22,12	22,78	23,31
Jakarta Utara	13,47	15,06	16,39	17,01	16,33
Kepulauan Seribu	-	-	-	0,21	0,23
DKI JAKARTA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber : Sensus Penduduk dan Proyeksi Penduduk 2003, BPS Propinsi DKI Jakarta.

Posisi DKI Jakarta sebagai pusat perekonomian telah mendorong orang-orang di luar Jakarta dan luar pulau Jawa untuk berbondong-bondong mencari rezeki di ibu kota Indonesia ini.

TABEL 1.2
JUMLAH PENDATANG DI JAKARTA

Tahun	Eksodus	Influks	Perbedaan
2002	2.643.273	2.874.801	231.528
2003	2.816.384	3.021.214	204.830
2004	2.213.812	2.404.168	190.356
2005	?	?	200.000-250.000*

Catatan: * perkiraan

Sumber: Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta

Dengan mengamati antar kotamadya terlihat bahwa Jakarta Pusat merupakan wilayah terpadat, dengan tingkat kepadatan sebesar 18.038 orang per km² dan yang terendah terdapat di Kep. Seribu dengan tingkat kepadatan 1.763

jiwa per km². Kepadatan penduduk di tiga kotamadya lainnya berkisar antara 12 ribu hingga 15 ribu jiwa per km².

TABEL 1.3
KEPADATAN PENDUDUK MENURUT KOTAMADYA DI DKI JAKARTA,
TAHUN 1961 - 2003

KOTAMADYA	KEPADATAN PENDUDUK PER KM ²					
	1961	1971	1980	1990	2000	2003
Jakarta Selatan	3.201	7.211	10.855	13.128	12.275	12.362
Jakarta Timur	2.656	4.273	7.777	11.012	12.534	13.415
Jakarta Pusat	20.920	26.311	25.992	22.684	18.647	18.038
Jakarta Barat	3.722	6.506	9.789	14.449	15.112	15.752
Jakarta Utara	3.051	3.977	6.371	8.893	10.025	10.475
Kepulauan Seribu	-	-	-	-	1.488	1.763
DKI JAKARTA	4.394	6.873	9.831	12.485	12.643	13.125

Sumber : Sensus Penduduk dan Peroyeksi Penduduk 2003, BPS Propinsi DKI Jakarta.

Secara umum kepadatan penduduk di DKI Jakarta sepanjang tahun 1961 – 2003 meningkat terus. Namun demikian, selama sepuluh tahun terakhir peningkatannya relatif kecil dibandingkan yang terjadi pada tiga dasarwarsa sebelumnya. Meski diakui akselerasi penurunan laju pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta selama dua dekade terakhir relatif cepat, namun karena kepadatan penduduk yang sangat tinggi mengakibatkan munculnya permasalahan sosial dan ekonomi yang cukup kompleks. Masalah pemenuhan kebutuhan akan pangan, pemukiman, kesehatan lingkungan, penyediaan sarana dan prasarana umum, penyediaan lapangan pekerjaan dan lainnya memerlukan penanganan tersendiri yang lebih bersifat *spesific locatif*.

Kebutuhan manusia akan perumahan merupakan rangkaian kebutuhan vital, meliputi sandang, pangan, dan papan. Tempat tinggal merupakan “*home*

base”, pangkalan bagi manusia dimana semua kegiatan dalam kehidupan manusia bermula dan berakhir.

Di dalam kota metropolitan seperti Jakarta dimana pertambahan penduduknya meningkat begitu pesat perlu diusahakan suatu cara penanggulan masalah penyediaan perumahan bagi penduduknya. Dengan mengingat lahan untuk kebutuhan perumahan yang semakin sempit serta nilai tanah yang semakin melambung harganya, maka alternatif pengembangan pemukiman adalah dengan sistem vertikal yaitu menumpuk unit-unit hunian satu di atas yang lain.

Apartemen menjadi salah satu alternatif yang ditawarkan oleh para *developer*. Riset yang dilakukan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) membuktikan bahwa minat tinggal di apartemen muncul di kalangan warga masyarakat perkotaan terutama dari kalangan eksekutif muda setingkat asisten manajer hingga manajer. Selain cocok untuk para eksekutif muda, yang bekerja dari pagi hingga malam hari, apartemen menawarkan solusi untuk terhindar dari kemacetan, kehidupan yang lebih aman, nyaman, dan *privacy* yang tetap terjaga. Dengan tinggal di apartemen yang terbatas, para eksekutif muda ini tidak perlu membuang banyak tenaga untuk membereskannya. Tinggal di apartemen memang sangat berbeda dengan tinggal di rumah konvensional, rumah yang menempel di tanah.

Menurut riset PSPI terungkap, untuk tahun 2003-2005 pasokan apartemen di Jakarta terbilang besar. Selain yang disebutkan oleh Colliers, sejumlah proyek lain akan menyusul di tahun 2005, di antaranya Apartemen Mediterania Lagoon (360 unit), The Peak, Airlangga Apartment (60 unit) di Jakpus, Pinnacle (136

unit), Sudirman Mansion (216 unit), Bellagio Residence (700 unit), Bellagio Mansion (117 unit), semuanya berada pada daerah CBD (*Central Business District*), di Jakarta Barat ada Grand Permata Hijau (200 unit), Pakubuwono Residence (600 unit) dan The Bellezza (125 unit), keduanya di Jakarta Selatan, dan masih banyak lagi apartemen yang bakal hadir menyelimuti kota Jakarta.

Untuk soal validitas data, hasil riset yang dilakukan perusahaan konsultan properti P.T. Procon Indah dan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) bisa dijadikan pegangan.

Procon memprediksi, akumulasi pasokan apartemen (termasuk apartemen sewa) di Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi) berjumlah lebih dari 49.500 unit. Sementara itu, PSPI mencatat, selama kurun waktu 1999-2005, tidak kurang dari 45.000 unit apartemen membanjiri Jabotabek.

Jika ditambah dengan periode 1980-1998, jumlahnya mencapai 70.000 unit. Bila angka itu mendekati kebenaran, tepatlah pula jika disebut-sebut Jakarta kini telah menjadi supermarket apartemen. Menurut laporan Jakarta Quarterly Properti Market Review untuk kuartal ke-4 tahun 2004 yang dirilis oleh P.T. Procon Indah, baru-baru ini di Jakarta, sejumlah *developer* secara gencar menjual proyek apartemen dijual secara *pre-sales* di antaranya Puri Jimbaran, Lotus Palace, keduanya di Jakarta Utara dengan total pasokan 125 unit dengan jadwal penyelesaian pembangunan tahun 2005. Untuk tahun 2006, beberapa proyek apartemen siap mengisi pasar, antara lain Mediterania Garden Residence 2 di Jakarta Barat (dibangun oleh Agung Podomoro Group) sebanyak 3.000 unit, lalu ada Hollywood Residence Tower 2 di Jakarta Selatan sebanyak 311 unit dan The

Thamrin Nine Residence di Jakarta Pusat dengan 133 unit. Itu belum termasuk The Times Square Residence di wilayah yang kian padat, yakni Cibubur, dengan pasokan 600 unit bakal masuk ke pasar di tahun 2007. Tercatat proyek-proyek apartemen lainnya gencar dipasarkan seperti Graha Cempaka Mas, Kondominium Rajawali, Apartemen Laguna dan Apartemen Riverside. Jadi, singkat kata, Jakarta kini semakin diramaikan oleh apartemen.

Tuntutan kebutuhan masyarakat kota metropolitan Jakarta mendorong kian menjamurnya apartemen yang dikelola oleh manajemen hotel atau apartemen sewa, yang sering disebut sebagai *serviced apartment*. Inilah tren baru yang mulai berlangsung di kota Jakarta. Seperti Aston Rasuna Residence, Ibis Mangga Dua Apartment, atau yang terbaru yang akan dibangun di Bekasi yaitu Blue Oasis City, dan masih banyak lagi, mengusung konsep apartemen yang pengelolaannya diserahkan oleh manajemen hotel. *Developer* atau ‘pengembang yang membangun apartemen’, selanjutnya manajemen hotel yang mengelola operasional *day – to – day* dan *maintenance* dari apartemen.

Pemilihan tempat tinggal di apartemen juga tidak sembarang karena ada banyak faktor-faktor pendukung yang disediakan oleh *developer* yaitu antara lain:

- Dekat, faktor jarak untuk orang yang ingin cepat dan dekat kemana-mana merupakan pilihan utama orang membeli atau menyewa unit apartemen, karena pendirian apartemen biasanya didirikan di pusat-pusat bisnis, dan keramaian.
- Aman, apartemen biasanya memiliki jaminan keamanan yang dijaga selama 24 jam, sehingga penghuninya merasa lebih aman.

- Fasilitas, apartemen biasanya dilengkapi fasilitas kenyamanan tinggal yang lebih baik, seperti tersedianya fasilitas olahraga, kolam renang, *jogging track*, hiburan, sehingga penghuni merasa lebih *convenience*.
- Praktis, penghuni tidak perlu repot memikirkan perawatan taman, rumput, sampah, tukang cuci, semuanya sudah disediakan oleh manajemen di apartemen.
- Privasi, rasa privasi tanpa gangguan dari tetangga merupakan hal yang menarik tinggal di apartemen. Sehingga bisa lebih menikmati kenyamanan yang sudah ada di apartemennya.
- Hemat, jarak yang dekat, serta adanya fasilitas bersama membuat tinggal di apartemen menjadi relatif lebih murah.
- Kualitas hidup, tentu saja tinggal di apartemen selayaknya penghuni akan merasakan kualitas hidup yang cukup baik, layaknya di hotel.
- Pergaulan, banyaknya para eksekutif muda yang lebih memilih tinggal di apartemen, membuat faktor pergaulan menjadi bermakna.
- Gaya hidup, tinggal di apartemen dianggap sebagai simbol kemoderenan.
- Keindahan, tentu saja apartemen dengan lingkungan yang indah serasa hunian nan asri, merupakan pilihan yang tidak kalah pentingnya.

Kawasan Jakarta bagian utara khususnya Pluit, kini semakin berkembang menjadi kawasan hunian. Di wilayah tersebut sudah banyak berdiri apartemen dan kondominium. Meskipun suplainya banyak, tetap saja permintaannya tetap tinggi. Salah satu apartemen yang berada di Jakarta Utara adalah Marina. Apartemen Marina dapat menjadi salah satu alternatif hunian bagi calon konsumen. Selain

apartemen ini memiliki faktor-faktor penunjang yang baik bagi individual ataupun keluarga yang menjadi calon konsumen juga karena nama Apartemen Marina yang cukup dikenal di Jakarta.

Dari pembahasan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Analisis faktor-faktor yang menjadi bahan pertimbangan seorang calon konsumen untuk membeli atau menyewa sebuah unit Apartemen Marina, Jakarta”**.

1.2 Identifikasi masalah

Berdasarkan uraian di atas maka penulis memberi batasan masalah dan mengidentifikasikan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi bahan pertimbangan seorang calon konsumen untuk membeli atau menyewa sebuah unit Apartemen Marina, Jakarta?

1.3 Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi bahan pertimbangan seorang calon konsumen untuk membeli atau menyewa sebuah unit Apartemen Marina, Jakarta.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dari aspek pengembangan ilmu, aspek praktis, dan bagi peneliti selanjutnya.

Dari aspek pengembangan ilmu, diharapkan mampu memberikan kontribusi dan penambahan wawasan dalam ilmu manajemen pemasaran.

Dari aspek praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada pengelola apartemen untuk dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam memenuhi keinginan para penghuni ataupun calon konsumennya.

Dan bagi pihak lain, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan perbandingan maupun sebagai sumbangan pemikiran dan informasi bagi mereka yang merasa tertarik untuk memahami masalah faktor-faktor pendukung dalam pembelian suatu produk atau pun jasa.

1.5 Kerangka Pemikiran

Analisis faktor merupakan suatu bentuk pengujian statistik dengan mengelompokkan variabel-variabel bebas (tidak terikat) agar dapat ditemukan hubungan antar variabel-variabel tersebut. Pada saat seorang calon konsumen ingin membeli atau pun menyewa sebuah unit apartemen banyak faktor yang menjadi pendukungnya.

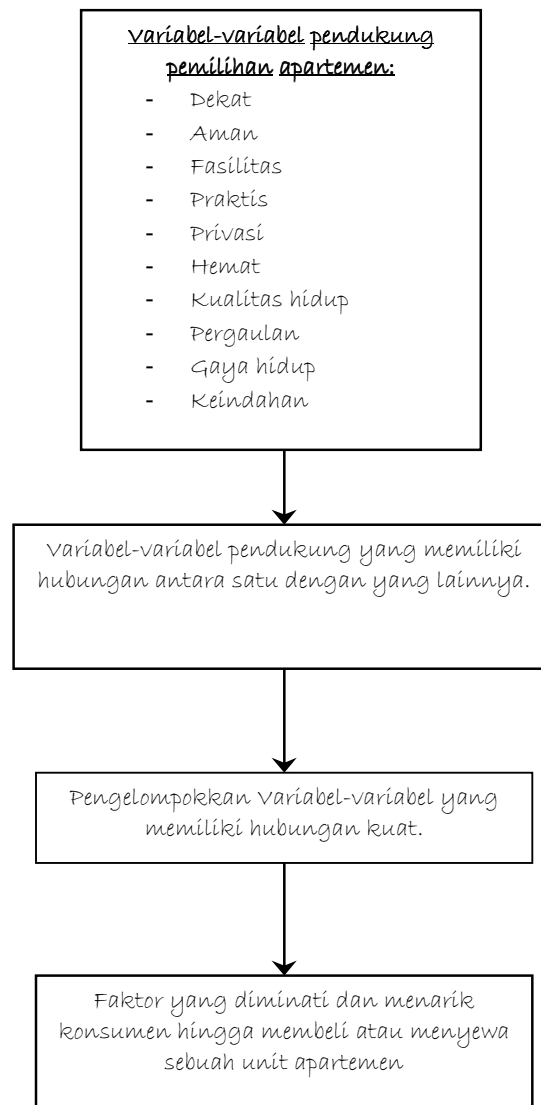
Setiap perusahaan berusaha untuk dapat menawarkan produk atau pun jasa yang dapat memberikan kenyamanan pada konsumen sehingga menimbulkan minat beli konsumen.

Untuk dapat bertahan menghadapi persaingan dan memperebutkan konsumen tersebut, perusahaan harus menerapkan konsep pemasaran yang sesuai dan berusaha dalam memenuhi kebutuhan konsumen. Menurut Philip Kotler (2000 : 22); “Konsep Pemasaran adalah orientasi pengelolaan yang menganut pandangan bahwa kunci untuk mencapai tujuan organisasi adalah menetapkan kebutuhan dan keinginan pasar sasaran dan memberikan kepuasan yang diinginkan secara lebih efektif dan efisien dari pada pesaing”.

Kebutuhan manusia akan perumahan merupakan rangkaian kebutuhan utama, meliputi sandang, pangan dan papan. Tempat tinggal adalah merupakan pangkalan dimana semua kegiatan dalam kehidupan manusia bermula dan berakhir.

Apartemen merupakan salah satu usaha yang bergerak dalam bidang jasa, lebih tepatnya dalam bidang penyediaan tempat tinggal. Dalam hal penyediaan tempat tinggal perlu diperhatikan faktor-faktor internal maupun eksternalnya. Dari internal misalnya kekooperatifan dari pihak pengelola dalam menyelesaikan masalah yang ada, faktor eksternal dari sisi kenyamanan tempat tinggalnya. Oleh karena itu, perlu untuk dianalisa faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung agar seorang calon konsumen ingin untuk membeli ataupun menyewa unit apartemen di Apartemen Marina.

Berikut penulis memberi gambaran dalam bentuk bagan sebagai berikut:



Gambar 1.1
Bagan Kerangka Pemikiran

1.6 Lokasi Penelitian

Dalam rangka penulisan skripsi ini, penulis mengadakan penelitian di Menara Marina Kondominium yang berlokasi di Jalan Pluit Samudra Raya II / Pantai Mutiara, Jakarta Utara. Telp. (021) 6622744 – 6622745, Fax. 6629719.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai materi yang akan dibahas untuk memberikan gambaran secara garis besar. Bab ini mencakup latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, lokasi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Menguraikan bahan kepustakaan yang digunakan sebagai landasan dari kerangka pemikiran. Bab ini berisi teori-teori yang diharapkan dapat membantu dan memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

BAB 3 Objek dan Metode Penelitian

Menjelaskan lokasi dan waktu penelitian, metode yang digunakan dalam rangka menyusun data yang mendukung penelitian ini, teknik pengumpulan data dan pengolahan data serta analisisnya.

BAB 4 Pembahasan Masalah

Bab ini mencakup objek penelitian yang meliputi sejarah perusahaan, struktur organisasi perusahaan juga membahas sikap konsumen terhadap fasilitas dan sarana-sarana yang ditawarkan oleh perusahaan.

BAB 5 Kesimpulan dan Saran

Merupakan kesimpulan dari seluruh hasil penelitian dan analisa yang telah dilakukan penulis serta saran-saran bagi perusahaan yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan untuk pengembangan perusahaan di masa yang akan datang.