

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Seiring pertumbuhan pertumbuhan penduduk di Jakarta yang terus meningkat menyebabkan keterbatasan lahan semakin sedikit untuk kebutuhan tempat tinggal. Keterbatasan hunian menjadi salah satu masalah bagi masyarakat, disamping itu masalah lain adalah mahalnya hunian di wilayah pendamping yang jauh dari kota besar atau pusat bisnis mengakibatkan banyaknya pembangunan hunian vertikal seperti apartemen di Jakarta. Apartemen saat ini sudah menjadi pilihan tempat tinggal masyarakat perkotaan. Selain karena lokasi yang strategis, mudahnya akses, keamanan selama 24 jam, fasilitas, gaya hidup juga menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh konsumen. Sebagaimana diungkapkan oleh penelitian Evelin Meiranti, Nanik Linawati (2018), Mitchell dan Bernardus (2018) serta mimi SA dan Sanny Ekawati (2018).

Dibawah ini merupakan pilihan apartemen/hunian vertikal yang berada di Jakarta Selatan:

NO	APARTEMEN	NO	APARTEMEN	NO	APARTEMEN
1	Cinere Terrace Suites	11	1Park Residences	21	Aston Rasuna Residence
2	Grand Cinere Apartment	12	1Park Avenue	22	Apartemen Puri Imperium
3	BonaVista	13	Park Royale	23	SudirmanPark
4	Lebak Lestari Garden	14	Pakubuwono Signature	24	Setiabudi Residence

5	Bumimas	15	Casa Grande	25	The Bellezza Permata Hijau
6	Beverly Tower	16	Casablanca Mansion	26	Apartemen Ambassador
7	Branz Simatupang	17	Pondok Indah Golf	27	Apartemen Permata Gandaria
8	South Quarter	18	Kuningan Place	28	Apartemen Condo Kintamani
9	Poins Square	19	Pejaten Park Residence	29	Apartemen Essence Darmawangsa
10	Dharmawangs a Residence	20	Senayan Residence	30	Apartemen Permata Hijau

Sumber othellointerior.blogspot.com

Luas wilayah di Jakarta yang sebesar 145,37m² (infonusa.wordpress.com) dan jumlah penduduk di Jakarta 1.803.975 jiwa (infonusa.wordpress.com) merupakan potensi bisnis hunian pada masa kini di bidang hunian vertikal. Dari 30 pemain bisnis apartemen menawarkan konsep yang hamper sama yaitu memberikan pengalaman bagi penghuni/konsumen nya sehingga mereka berlomba untuk memenangkan persaingan dengan berbagai cara. 1Park Residences berdiri di wilayah Jakarta Selatan. Saat ini 1Park Residences mengelola dan memasarkan 3 tower apartemen dimana Tower A terdiri dari 22 lantai, Tower B terdiri dari 18 lantai dan Tower C terdiri dari 26 lantai. Dari 3 tower tersebut terdiri dari 379 unit. Tujuan dari 1Park Residences didirikan adalah menjawab masalah – masalah hunian yang berada di Jakarta, khususnya Jakarta Selatan. Apartemen/vertikal 1Park Residences merupakan konsep pengalaman untuk konsumen konsep yang ditawarkan dalam konsep

strategi bisnisnya. Hal yang ditawarkan meliputi lokasi yang strategis dekat dengan pusat perbelanjaan seperti: Gandaria city, Blok M, dekat dengan fasilitas olahraga seperti: Senayan, Pondok Indah Golf, dekat dengan pusat bisnis seperti; Ratu plaza, untuk akses transportasi dekat stasiun MRT dan kereta serta Busway.

Pengalaman adalah pengalaman yang didapat seseorang dari proses psikologis yang menghasilkan pembelajaran rasa senang dan sedih sebagaimana diungkap oleh (Merriam-Webster, 2018). Lebih lanjut Merriam, Webster menjelaskan bahwa hal yang mendasar dari pengalaman seseorang menyangkut: suasana tenang, suasana aman, tempat yang tepat saat ini dan sebagai refleksi kehidupan pada saat ini. Pengalaman tinggal di apartemen dapat dipengaruhi oleh berbagai hal seperti: Biaya, fasilitas, dan gaya hidup.

Pengertian biaya menurut Supriyono (2011:14), biaya dalam arti cost adalah jumlah yang dapat diukur dalam satuan uang dalam rangka pemilikan barang dan jasa yang diperlukan perusahaan, baik pada masa lalu (harga perolehan yang telah terjadi) maupun pada masa yang akan datang (harga perolehan yang akan terjadi). Selain karena lokasi yang strategis dan mudahnya akses, biaya perawatan untuk tinggal di apartemen tergolong tidak terlampau mahal jika dikaitkan dengan fasilitas yang diperoleh. Berdasarkan hasil observasi peneliti menemukan berbagai keluhan penghuni menyangkut, biaya seperti: *sevice charge*, listrik, air, telepon, keamanan, kebersihan, pengelolaan sampah serta pengelolaan

fasilitas yang ada. Hal yang sama di ungkap oleh (Khoirudin, 2010). 1Park Residences melakukan strategi biaya yang terbaik untuk penghuni dalam upaya memberikan kesesuaian pengalaman dengan biaya yang dibebankan pada konsumen seperti: pembayaran via transfer Bank sehingga penghuni tidak perlu datang ke kantor pengelola, pembayaran dapat dilakukan per 3 bulan sampai 6 bulan. Berdasarkan pendapat peneliti terdahulu yang dapat di jadikan acuan diantaranya yaitu Evelin Meiranti, Nanik Linawati (2018) dengan judul “Pengaruh Cost, Terhadap Experience Penghuni Apartemen di Surabaya” membuktikan bahwa variabel *cost* berpengaruh signifikan terhadap *experience* penghuni apartemen.

Fasilitas merupakan salah satu faktor yang dapat membuat konsumen menikmati tinggal di sebuah apartemen. Seperti fasilitas umumnya yang disediakan oleh pengembang. Fasilitas merupakan segala sesuatu yang sengaja disediakan oleh penyedia jasa untuk dipakai serta dinikmati oleh konsumen yang bertujuan memberikan tingkat kepuasan yang maksimal dan merupakan segala sesuatu yang bersifat peralatan fisik yang disediakan oleh pihak penjual jasa untuk mendukung kenyamanan konsumen (Kotler, 2009: 45). Dengan adanya berbagai fasilitas yang sangat menunjang kehidupan penghuni akan mengalami kepuasan dan kenikmatan pengalaman yang tidak akan bisa didapatkan jika tinggal di sebuah rumah. Fasilitas yang diberikan oleh 1Park Residences adalah *lift private*, kolam renang untuk dewasa dan anak, *playground indoor* dan *outdoor* untuk anak, *gym*, *tennis court*, parkir: mobil, motor dan sepeda,

ruang *meeting*, ruang serbaguna, *carwash*, ATM *centre*, dan mushola.

Dalam hal ini peneliti menemukan keluhan penghuni terhadap fasilitas yang ada diantaranya yaitu kondisi fasilitas, kelengkapan, desain interior, dan eksterior serta kebersihan fasilitas harus diperhatikan terutama yang berkaitan erat dengan apa yang dirasakan atau didapat konsumen secara langsung seperti diungkap oleh (Sam: 2012). 1Park Residences terus berupaya yang terbaik memberikan pengalaman yang menyenangkan kepada penghuni dalam pengadaan fasilitas yang belum terpenuhi. Pendapat peneliti terdahulu Mitchell dan Denny Bernardus (2018) dengan judul “Pengaruh Lokasi, Fasilitas, Produk, Harga, dan Gaya Hidup Terhadap Minat Beli Apartemen *Phase 4* Ciputra World Surabaya” fasilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap minat beli apartemen *Phase 4* Ciputra World Surabaya”. Sementara peneliti terdahulu Mimi Sanny Ekawati dengan judul “Pengaruh Kualitas Pelayanan, Fasilitas, Lokasi, Dan Harga Terhadap Kepuasan Konsumen Apartemen Green Bay Di Jakarta Utara”, berkesimpulan bahwa fasilitas berpengaruh terhadap kepuasan konsumen.

Gaya hidup adalah gambaran tingkah laku, pola dan cara hidup yang ditunjukkan bagaimana aktivitas seseorang, minat dan ketertarikan serta apa yang mereka pikirkan tentang diri mereka sendiri sehingga membedakan statusnya dari orang lain dan lingkungan melalui lambang-lambang sosial yang mereka miliki. Menurut Kotler dan Keller (2012:192), Gaya hidup adalah pola hidup seseorang di dunia yang

diekspresikan dalam aktivitas, minat, dan opininya. Gaya hidup menggambarkan keseluruhan diri seseorang dalam berinteraksi dengan lingkungannya. Apartemen sebagai hunian yang memiliki gaya hidup praktis menjadi salah satu alasan bagi sebagian orang memilih tinggal di hunian vertikal ini. Peneliti menemukan berbagai macam pola hidup individu diantara penghuni yang adalah pola hidup yang dilakukan dalam kehidupan dinyatakan dalam aktivitas, minat dan opini, Kotler (2011:189, dalam kaharu, 2016). Serta menurut Setiadi (2015:82) menyatakan terdapat 3 dimensi gaya hidup yaitu *Activities, Interest, dan Opinion*. 1Park Residences berkomitmen hunian yang mengacu kepada gaya hidup pada masa kini dan masa yang akan datang agar penghuni merasakan pengalaman yang sesuai dengan individu masing-masing penghuni. berdasarkan pendapat penelitian terdahulu yang dapat dijadikan acuan oleh Mitchell dan Denny Bernardus, (2018) dengan judul “Pengaruh Lokasi, Fasilitas, Produk, Harga, dan Gaya Hidup Terhadap Minat Beli Apartemen Phase 4 Ciputra World Surabaya” menyatakan bahwa gaya hidup berpengaruh signifikan terhadap minat beli apartemen Ciputra World Surabaya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH BIAYA, FASILITAS DAN GAYA HIDUP TERHADAP PENGALAMAN PENGHUNI APARTEMEN 1PARK RESIDENCES JAKARTA SELATAN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh biaya, fasilitas dan gaya hidup terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan?
2. Apakah terdapat pengaruh biaya terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan?
3. Apakah terdapat pengaruh fasilitas terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan?
4. Apakah terdapat pengaruh gaya hidup terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

- 1. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian yang dilakukan oleh penulis berkaitan dengan masalah yang telah diuraikan di atas:

 - a. Untuk mengetahui pengaruh biaya, fasilitas dan gaya hidup terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan.

- b. Untuk mengetahui pengaruh biaya terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan.
- c. Untuk mengetahui pengaruh fasilitas terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan.
- d. Untuk mengetahui pengaruh gaya hidup terhadap pengalaman penghuni apartemen 1Park Residences Jakarta Selatan.

2. Manfaat Penelitian

Segala sesuatu yang dilakukan tentu memiliki kegunaan, demikian pula dengan penelitian ini yang telah selesai dilaksanakan penulis. Adapun kegunaan dari penelitian yang dimaksud ialah:

a. Bagi Penulis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan mengembangkan ilmu pengetahuan tentang manajemen pemasaran pada masa yang akan datang.

b. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pembelajaran dan untuk dapat diaplikasikan dibidang manajemen, khususnya dalam manajemen pemasaran.

c. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan berkaitan dengan pengalaman penghuni yang tinggal di apartemen agar lebih baik dan berkesan.

d. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan rujukan bagi penelitian selanjutnya serta sebagai pertimbangan bagi organisasi yang menghadapi masalah serupa

