Universitas Indonesia Library >> UI - Tesis Membership

Analisis dan penilaian strategi pemasaran pada perusahaan pemangunan permukiman baru (kota baru) Bumi Serpong Damai

Rudy Hermanto Nandar, author

Deskripsi Lengkap: https://lib.ui.ac.id/detail?id=20449397&lokasi=lokal

---

Abstrak

ABSTRAK
Pemasaran merupakan suatu aksi penjualan dari suatu produk yang dilalui tanpa memahami perilaku konsumen dengan menjanjikan layanan purna jual terhadap produk yang dipasarkan. Perilaku konsumen yang beraneka ragam ini dapat memberikan dampak penilaian yang berbeda. Untuk itu tujuan utama penelitian ini adalah mengevaluasi sejauh mana strategi pemasaran dapat memenuhi keinginan dan kepuasan konsumen.

Karya akhir ini coba melakukan penelitian pada PT. Bumi Serpong Damai yang merupakan perusahaan yang membangun dan mengelola kota mandiri Bumi Serpong Damai. Pemilihan kota mandiri Bumi Serpong Damai sebagai lokasi penelitian dilandasi upaya peneliti untuk dapat membuktikan apakah reputasi dan konsorsium sepuluh perusahaan dapat menjamin terpenuhinya janji dan slogan yang pernah disampaikan dalam taktik pemasaran. Pembuktian ini tidak terlepas dari masukan pendapat yang diterima dan penghuni tentang kepuasan mereka terhadap kondisi rumah, prasarana dan sarana yang disediakan. Usaha pembuktian dilakukan dengan menganalisa strategi bisnis yang pernah dilakukan oleh PT. Bumi Serpong Damai. Pembatasan pembuktian terbatas pada tiga variabel pemasaran yaitu segmen pasar (market segmentation), sasaran pasar (market targeting) dan posisi strategi perusahaan (positioning strategies).

Hasil survei menunjukkan bahwa karakteristik demografi di Bumi Serpong Damai adalah sebagai berikut: mayoritas penghuni yang berusia 30-39 tahun, dengan penghasilan díbawah Rp. 500.000,-. Pendidikan terakhir penghuni rata-rata SMA, dan pekerjaan utama penghuni sebagai pegawai swasta, serta lokasi tempat kerja di Tangerang. Rata-rata harga rumah yang dibeli dibawah Rp. 50.000.000,- dan penghuni memiliki sebuah mobil. Sebagian penghuni memeluk agama Islam, sedangkan jumlah keluarga dengan dua orang anak, tempat tinggal asal dan Jakarta Selatan.

Hasil analisa menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni merasa tidak puas pada beberapa aspek yaitu bangunan, lingkungan, transportasi dan fasilitas. Ketidak puasan penghuni pada aspek bangunan menurut presepsi penghuni karena kualitas bahan bangunan yang digunakan bermutu rendah, pengaturan ruangan yang kurang mempertimbangican faktor privacy, tampak depan bangunan yang tidak memenuhi

selera dan kurangnya kelengkapan fungsi ruangan. Ketidak puasan penghuni pada aspek Iingkungan menurut presepsi penghuni karena penarikan retnibusi sampah oleh dua instansi yang berbeda, sistem keamanan yang kurang terkoordinasi, taman yang dibuat tidak terencana dengan balk, air bcrsih keruh dan mahal harganya, kurang cepat dalam memperbaiki lampu jalan yang mati. Ketidak puasan penghuni pada aspek transpoasj znenurut presepsi penghuni karena kurangnya jerus dan pilihan angkutan, waktu tunggu yang lama karena frekwensj angkutan umuin yang terbatas, jalur/trayek yang terbatas, kurangnya terminal pemberhentian angkutan umum. Ketidak puas penghuni pada aspek fasilitas menurut presepsi penghuni karena kurangnya jumlah tempat ìbadah (masjid) dengan jarak pencapaian yang jauh, terbatasnya sarana olah raga, kurangnya sekolah negeri, harga jual di pasar terlalu mahal, kurangnya sarana rekreasi/hiburan.

Ketidak puasan penghuni diatas menggambarkan bahwa masih ada beberapa prasarana dan sarana yang perlu ditingkatkan. Oleh sebab itu pembangunan peramahan di BSD harus memiliki preferensi rumah yang sesuai dengan kondìsi ekonomi konsumen yang akan membeli rumah. Mengingat segmen potential mempunyai karakteristik dan keinginan yang unik, maka piliak developer hams cepat mengantisipasi ciri ciri tersebut. Disarankan developer membangun rumah dengan konsep rumah tumbuh sehingga penghuni dapat mengembangkan sesuai kebutuhannya. Perbaikan mutu bangunan dengan menggunakan bahan-bahan yang berkualitas sesuai dengan segmen pasarmya perlu juga dilakukan di BSD, misalnya dengan subsidi silang pembiayaan antara rumah mewah dengan rumah sederhana. Sistem keamanan dengan melibatkan peran serta masyarakat, instansi terkait sefla tenaga keamanan melalui pendidikan SDM yang terlatth dapat meningkatkan keamanan lingkungan perumahan BSD. Peningkatan sistem transportasi dengan penambahan junilah angkutan umum memberikan keleluasaan memilth penghuni dengan jalur/trayek yang lengkap. Penambahan sarana peribadahan untuk umat Islam sangat mendukung penghuni yang mayoritas beragama Islam