

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Yogyakarta dikenal oleh masyarakat Indonesia sebagai kota pelajar. Posisi ini kemudian yang membuat banyak calon pelajar atau mahasiswa ingin menimba ilmu di kota tersebut. Posisi kota Yogyakarta tersebut didukung oleh banyaknya sekolah dan perguruan tinggi yang juga berkembang di kota ini.

Dengan banyaknya jumlah perguruan tinggi ini, tentu banyak pula jumlah mahasiswanya. Tahun 2013 tercatat sekitar 310.860 mahasiswa dari 33 provinsi di Indonesia menempuh ilmu di Yogyakarta. Dari jumlah itu, 244.739 orang atau 78,7% adalah mahasiswa perantauan dari luar daerah (<http://nasional.kompas.com/read/2013/04/08/03164776/Pertahankan.Indonesia.a.Mini.di.Yogyakarta>). Dari jumlah pendatang yang begitu banyak tersebut, tentunya masing-masing dari mereka memerlukan tempat tinggal. Bagi mahasiswa yang berasal dari kalangan keluarga yang cukup mampu, tentunya kemampuan untuk memperoleh hunian yang nyaman dan aman lebih tinggi. Hal inilah yang kemudian memunculkan peluang bisnis baru dalam hal tempat tinggal. Para *developer* yang jeli melihat peluang kemudian mendirikan konsep hunian yang nyaman dan aman serta penuh fasilitas juga yang

terpenting dekat dengan universitas–universitas kenamaan di Yogyakarta, yaitu apartemen berkonsep mahasiswa.

Sejalan dengan semakin banyaknya apartemen yang berdiri, secara otomatis menimbulkan iklim persaingan di antara apartemen–apartemen tersebut. Persaingan yang terjadi dapat berupa peningkatan jumlah fasilitas yang dimiliki apartemen, peningkatan kualitas dari fasilitas yang sudah ada, peningkatan kemudahan akses menuju berbagai lokasi dari apartemen, dan lain-lain. Hal–hal semacam ini penting untuk ditingkatkan agar penghuni semakin nyaman dan calon penghuni serta orang tua mereka semakin tertarik untuk menempatkan anaknya di apartemen tersebut. Namun dalam kasus tujuh apartemen baru yang sedang dibangun di Yogyakarta, para *developer* harus bekerja lebih keras dikarenakan bangunan–bangunan tersebut belumlah jadi sepenuhnya, jadi belum dapat dilihat dan dirasakan langsung aktifitas dan fasilitas yang ada di dalamnya. Sehingga untuk mendapatkan *positioning* yang bagus di mata masyarakat, pihak pengembang apartemen tersebut harus melancarkan strategi pemasaran yang baik. Berikut 7 apartemen berkonsep mahasiswa yang saat ini sedang dalam tahap pembangunan di Yogyakarta.

TABEL 1  
 Proyek pembangunan apartemen di Yogyakarta dengan konsep yang  
 disesuaikan untuk kebutuhan mahasiswa

No.	Apartemen	Alamat
1	<i>Malioboro City</i>	Jln. Laksda Adisucipto
2	<i>Vivo Apartment</i>	Jln. Seturan
3	<i>Student Park</i>	Jln. Seturan
4	Apartemen Sahid Yogyakarta <i>Lifestyle Center</i>	Jln. Babarsari
5	<i>The H Residence</i>	Jln. Ring Road Utara
6	Apartemen <i>7 Stars</i>	Jln. Ring Road Utara, Jln. Solo, Jln. Prawirotaman, Jln. Adisucipto
7	<i>Mataram City</i>	Jln. Palagan Tentara Pelajar

Dari segi lokasi, apartemen–apartemen tersebut berada di wilayah yang kurang lebih berdekatan dengan 5 universitas besar di Yogyakarta, yaitu Universitas Gajah Mada (UGM), Universitas Atma Jaya Yogyakarta (UAJY), Universitas Sanata Dharma (USD), (Universitas Pembangunan Nasional) UPN, dan STIE YKPN (Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Yayasan Keluarga Pahlawan Negara). Kedekatan ini juga kerap kali dijadikan salah satu keunggulan yang disebutkan dalam promosi–promosi yang dilakukan pihak pemasar apartemen tersebut. Hal ini berkaitan dengan konsep apartemen yang masing–masingnya mengusung konsep yang sama, yaitu apartemen bagi mahasiswa. Yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah persepsi mahasiswa kelima universitas mengenai *positioning* (posisi) ketujuh apartemen berkonsep mahasiswa tersebut. Penelitian ini akan menggunakan metode *perceptual mapping* atau pemetaan persepsi. Apartemen–apartemen

yang akan diteliti antara lain *Malioboro City*, *Vivo Apartement*, *Sahid Yogyakarta Lifestyle Center*, *The H Residence*, *Apartemen 7 Stars*, dan *Mataram City*.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Bagaimana pemetaan persepsi (*perceptual mapping*) mahasiswa terhadap *positioning* ketujuh apartemen berkonsep mahasiswa yang ada di Yogyakarta?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui pemetaan persepsi (*perceptual mapping*) mahasiswa terhadap *positioning* ketujuh apartemen berkonsep mahasiswa yang ada di Yogyakarta.
2. Membandingkan persepsi mengenai *positioning Student Park* Yogyakarta, *Malioboro City*, *Vivo Apartement*, *Sahid Yogyakarta Lifestyle Center*, *The H Residence*, *Apartemen 7 Stars*, dan *Mataram City* di benak mahasiswa.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat dipetik dari penelitian ini adalah:

## 1. Manfaat akademis

- a. Menerapkan dan menguji konsep *positioning* dan *perceptual mapping* pada konteks persaingan persepsi mengenai *Student Park* Yogyakarta, *Malioboro City*, *Vivo Apartement*, *Sahid Yogyakarta Lifestyle Center*, *The H Residence*, *Apartemen 7 Stars*, dan *Mataram City* di benak mahasiswa.

## 2. Manfaat praktis

- a. Memberikan informasi kepada *Student Park* Yogyakarta, *Malioboro City*, *Vivo Apartment*, *Sahid Yogyakarta Lifestyle Center*, *The H Residence*, *Apartemen 7 Stars*, dan *Mataram City* mengenai *positioning*-nya di benak mahasiswa di Yogyakarta, sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan salah satu acuan untuk membuat suatu keputusan/kebijakan nantinya.
- b. Memberikan pengetahuan mengenai perbandingan *positioning* apartemen berkonsep mahasiswa yang satu dengan lainnya di wilayah yang sama.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Tesis ini akan disusun dalam lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini merupakan pengantar, sebelum memasuki bagian utama tesis ini.

**BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini akan dipaparkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dan teori yang mendukung analisis yang diperlukan dalam penelitian.

**BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Berisi metode pengambilan sampel, pengukuran data dan pengujian instrumen.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini memberikan gambaran mengenai pengolahan data primer yang berhasil dikumpulkan, sehingga diperoleh penelitian sebagai jawaban atas rumusan masalah.

**BAB V : PENUTUP**

Berisi kesimpulan mengenai hasil dari seluruh materi pembahasan dan saran dari penulis.