



ANALISIS PENGEMBANGAN STRATEGI JASA TERMITE CONTROL DI INDONESIA

Slamet Hadijono

Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Krida Wacana

Diterima 15 Januari 2007, Disetujui 31 Januari 2007

Abstract : *There are so many loss in the building investment, caused by termite, so that we must a educative program for some people in Indonesia. By publishing an educative program, it will hopefully help the people understand how to save the building from termite threats. By neglecting the termite's dangerous destruction, it taken loss thousand billion rupiah to keep the building's platform. This program creates a new market which identically the business prospect in Indonesia. By seriously designing an educative program for the socialization of UU RI no 28/2002, The government realize the termite's dangerous destruction. Definitely, we must anticipate some obstacles in the newly educating market, some obstacles are the lack of the people's consciousness, and the lack of information from stakeholder, and the lack of. The socialization of UU RI No 28/2002. Obviously, This needs an immediate effort for educating some people, in the future this will appear a profitable market to take the business prospect. So we need the collaborative work to run the termite control 's business well , unless the market prospect will be taken over by the foreign company*

Keywords : *Termite Control, Business Prospect, Termite Control Market Development Strategy, Building Investment*

PENDAHULUAN

Tentu sebagian besar dari penduduk Indonesia, belum mengenal kerugian yang ditimbulkan oleh serangga jenis rayap yang merupakan serangga perusak kayu yang sangat dominan termasuk dalam ordo Isoptera. Di Indonesia saja tercatat kerugian akibat serangan rayap perusak bisa mencapai 224 sampai dengan 228 milyar pertahun (Sulaiman Yusuf dan Sanoto Utomo, 2006 : 158). Untuk ukuran dunia dipastikan akan mencapai kerugian yang sangat besar. Oleh karena itu masyarakat Indonesia perlu disadarkan melalui bahayanya serangan rayap atas investasi bangunan tersebut.

Banyak rumah-rumah terpaksa harus direnovasi kudu-kudu bangunannya, yang baru dihuni tidak lebih dari sepuluh tahun, dan terpaksa meminjam uang ke Bank untuk menghindari rumah tinggalnya roboh akibat serangan serangga rayap. Memang dari segi lain, serangga rayap sangat bernilai positif terhadap sumbangan ekosistem bumi, karena mereka memainkan aturan dalam mendaur ulang kayu dan bahan tanaman.

Rayap membuat sarang-sarang didalam tanah sehingga tanah menjadi gembur atau subur untuk pertumbuhan tanaman. Namun demikian rayap baru akan bermasalah apabila memakan struktur kayu dalam bangunan. Rayap pada saat ini tidak hanya populer menyerang kayu sebagai bagian dari konstruksi bangunan rumah tinggal sederhana, tetapi telah merambah menyerang gedung-gedung bertingkat tinggi yang dari segi konstruksi hampir-hampir aneh terserang rayap, karena dilengkapi dengan basement dengan lantai slob beton bertulang dan sangat minimal menggunakan kayu



sebagai komponen struktural bangunan (Surjono Surjokusumo dan Rudi Rismayadi : Tabloid Pest Control Edisi 1-2006 : 5)

Pada bangunan bertingkat tinggi itu rayap menyerang komponen-komponen kayu sebagai bagian dari ornamen bangunan atau pelengkap isi bangunan seperti furniture, kitchen set dan lain-lain. Bahkan dapat kita temukan beberapa kasus serangga rayap menghabiskan dokumen perkantoran yang sangat penting digedung bertingkat tersebut, juga menghancurkan wallpaper, merusak parquite dan bahan bangunan baru lainnya, seperti : gipsum. Ketika istana diduduki rayap, (Republika April 2006 : 11), entah kapan sepasukan serangga perusak rayap mulai memasuki kawasan Istana Merdeka, kediaman resmi Presiden Yudhoyono. Layaknya pasukan khusus, gerakan mereka nyaris tidak terdeteksi Pasukan Pengamanan Presiden (Paspampres) yang berjaga disana siang malam. Tahu-tahu kawanan serangga rayap itu di tengarai telah bermarkas di plafon ruang kerja Presiden Republik Indonesia, mengintai setiap lembar rahasia negara dan pekerjaan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dari hari ke hari.

Surjono Surjokusumo, seorang profesor dan ahli rayap dari Institut Pertanian Bogor (IPB) yang didampingi oleh koleganya sesama ahli rayap, Rudolf Christian Tarumingkeng menyatakan "Saya sempat diundang ke Istana Merdeka untuk memastikan benar tidaknya Istana diserang koloni rayap. Benar saja, yang utuh dari plafon ruang kerja Presiden tinggal kerangka aluminiumnya saja".

Plafon tersebut sangat rawan jatuh menimpa siapa saja yang ada dibawahnya setiap waktu. Padahal selain dipergunakan untuk mengurus masalah kenegaraan setiap hari diruang itu pula Presiden Yudhoyono biasa menerima tamu negara. Bisa dibayangkan, misalnya, betapa akan menjadi perhatian diseluruh dunia, bila atap itu jatuh menimpa seorang kepala negara sahabat ditengah-tengah kunjungan resminya (Republika 3 April 2006 : 11).

Sekilas Serangga Rayap

Manusia sudah sangat mengenal serangga rayap sejak lama. Bahkan ada yang mengetahui kira-kira lebih dari 100 juta tahun yang lalu. Bahkan menurut para entomologi dan ahli purbakala rayap sudah ada di bumi sejak 200 juta tahun yang lalu.

Serangga tersebut telah diciptakan diplanet bumi ini dibagi dalam beberapa famili yang kemudian dibagi lagi menjadi kelas-kelas. Salah satunya adalah kelas Insecta (kelas serangga). Kelas insecta dibagi dalam lebih dari 30 ordo dimana 2 diantaranya merupakan serangga perusak kayu yang sangat dominan yaitu coleoptera (kumbang) dan Isoptera atau rayap (Sulaeman Yusuf dan Sanita Utomo, 2006 : 158) Diungkapkan lebih lanjut dari seluruh jenis rayap yang sudah dikenal yaitu kurang lebih sekitar 2000 jenis, yang terbagi dalam 2 famili, 15 sub famili dan 200 jenis tidak semuanya bertindak sebagai hama perusak. Yang merupakan perusak hanya sekitar 100 jenis, yang masuk dalam kategori jenis rayap perusak ganas ada 47 jenis yaitu 6 jenis dari famili Kalotermitidae (rayap kayu kering); dan famili Rhinotermitidae (rayap kayu basah) ada 25 jenis ; 1 jenis dari famili Mastotermitidae dan 15 jenis dari famili Termitidae /rayap tanah (opcit : 159).

Secara garis besar rayap dibagi dalam 3 kelompok menurut tempat hidupnya yaitu :

1. Rayap tanah (*subteranean termite*) ;
2. Rayap kayu basah (*damp wood termite*), dan
3. Rayap kayu kering (*dry wood termite*).

Di Indonesia beberapa jenis rayap tanah yang paling berbahaya adalah dari kelompok genus *Coptotermes*. Rayap tanah *Coptotermes* merupakan jenis yang paling sukses hidup di lingkungan perkotaan. Sarangnya ini dapat membentuk koloni dalam jumlah yang besar dan memiliki wilayah jelajah yang tinggi. Tidak mengherankan apabila dibandingkan dengan jenis rayap lainnya, rayap *Coptotermes* lebih berbahaya menyerang bangunan gedung. Bahkan sarangnya tidak terbatas pada tipe bangunan sederhana tetapi juga mampu menyerang obyek-obyek serangan yang tinggi pada bangunan-bangunan bertingkat jauh di atas permukaan tanah.

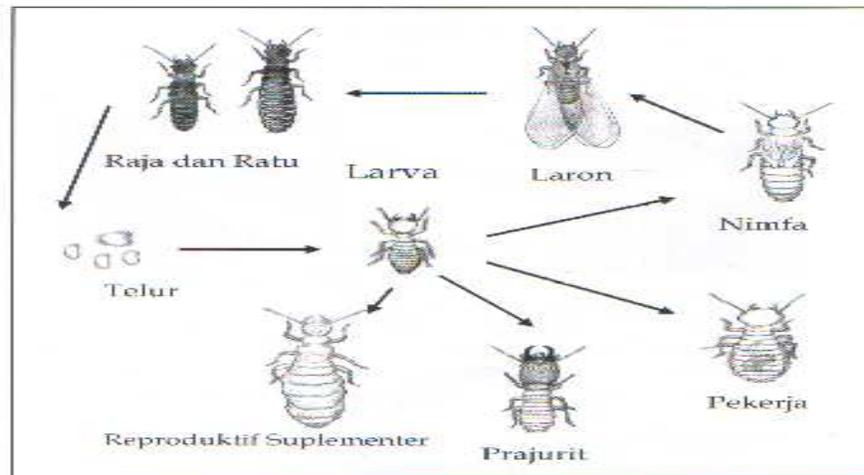
Sifat-sifat rayap yang utama meliputi :

1. Sifat trofalaksis yaitu sifat saling memberi makan
2. Sifat crylobiotik yaitu sifat untuk selalu menjauhi cahaya
3. Sifat grooming yaitu sifat yang selalu senang berkumpul
4. Sifat necrofasic yaitu sifat yang selalu memakan anggota koloni yang sakit atau mati.

(SOP Setra Sari, Pest Control : 2006 hal 27)

Siklus Hidup Rayap

Siklus hidup rayap dimulai dari stadium telur, telur akan menetas menjadi nimfa setelah kurang lebih 5 hari, kemudian nimfa dapat berkembang menjadi kasta reproduktif, pekerja, prajurit. Kasta reproduktif yang memiliki sayap disebut laron. Laron akan keluar dari sarang pada awal musim hujan atau akhir musim kemarau. Sepasang laron akan jatuh dan melepaskan sayapnya dan mencari tempat untuk membentuk koloni baru. Secara bertahap perut laron betina akan membesar sehingga berukuran lebih besar dari kepalanya. Laron betina tersebut kemudian bertugas sebagai ratu dan sepanjang hidupnya hanya bertelur.



Gambar 1. Siklus Hidup Rayap Tanah
Sumber : Hama Permukiman Indonesia

Rayap Menyerang Bangunan

Dalam mengembangkan hidupnya sebagai organisme pemakan selulosa, rayap merupakan polimer organik utama yang terdekomposisi dalam beraneka ragam bahan organik, khususnya kayu. Peran tradisional rayap tersebut dikabarkan oleh Tuhan dalam



salah satu kitab suci “Maka tatkala kemuliaan Salomon (Sulaeman) telah ditetapkan, tidak ada yang menunjukkan kepada mereka kematiannya kecuali “rayap” yang memakan tongkatnya”.(Tabloid Pest Control 2006)

Pemakaian kayu sebagai bahan bangunan masih dominan digunakan pada bangunan perumahan di daerah-daerah pedesaan maupun perkotaan, namun kecenderungan pada bangunan perumahan diperkotaan penggunaan bahan kayu dengan bahan lain, seperti rangka baja dari baja ringan untuk struktur atap, aluminium dari plastik untuk kusen dan lain-lain mulai banyak digunakan. Bahkan pada bangunan bertingkat tinggi penggunaan bahan kayu sebagai bagian konstruksi bangunan hampir-hampir telah tergantikan. Namun demikian harus diingat bahwa penggunaan bahan baku tersebut akan menghilangkan serangga rayap pada bahan tersebut namun tidak sepenuhnya akan membebaskan serangga rayap pada bangunan yang menggunakan bahan-bahan tersebut.

Rayap Menyerang Bangunan Menara Tinggi, Pusat Perbelanjaan, Hotel, Apartemen, Gedung Perkantoran

Serangan rayap tidak hanya pada rumah-rumah bangunan sederhana dengan tipe konstruksi bangunan yang memungkinkan rayap mendapatkan jalan untuk memperoleh sumber makanannya pada bangunan yang diserangnya. Pada akhir-akhir ini sering ditemukan serangan rayap pada gedung bertingkat, gedung menara pencakar langit, pusat-pusat perbelanjaan, bahkan digedung pusat pemerintahan yakni Istana Presiden Republik Indonesia. Perihal Istana Presiden RI yang diserang rayap, tentunya banyak instansi yang kecolongan, karena serangan rayap. Sebut saja Departemen Pekerjaan Umum yang bertanggung jawab keselamatan dan perawatan gedung, juga kantor Menteri Sekretariat Negara, yang mengelola gedung-gedung Sekneg termasuk Istana Presiden, termasuk juga para Entomolog yang tidak memberikan peringatan dini keberadaan Gedung Istana Presiden RI terhadap serangan rayap, termasuk rumah tangga kepresidenan. Mungkin masih banyak lagi yang harus ikut bertanggung jawab tentang perawatan dan pemeliharaan gedung-gedung milik pemerintah, termasuk Gedung Istana Presiden RI tersebut.

DR. Dodi Nandika (Survey laboratorium Hasil Hutan Fakultas Kehutanan IPB 1988) mengatakan “ Penelitian kami, untuk luas wilayah 295 meter persegi saja, populasi rayap di Jakarta bisa mencapai 1,7 juta ekor. Sedang jarak jelajah maksimal mereka 118 meter. Perkiraan kerugian akibat rayap hanya untuk bangunan rumah tinggal mencapai Rp. 1,6 triliun. Jadi kira-kira berapa juta musuh yang hingga kini masih bermarkas diatas ruang kerja Presiden R.I ”.

Kecendrungan serangan rayap di DKI Jakarta, dijelaskan oleh Ir. Yonathan Pasodung. M.T, kepala kantor Tata Bangunan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta, semakin tinggi, tidak saja pada bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian tetapi juga pada bangunan-bangunan gedung bertingkat untuk fungsi usaha seperti gedung perkantoran, apartment, hotel, dan pusat-pusat perbelanjaan.

Laporan terakhir mengenai kasus-kasus serangan rayap yang ditemukan pada bangunan gedung yang diserang rayap tanah adalah Gedung Bina Graha Jakarta, Museum Gajah, Purna Bhakti Pertiwi, Gereja Immanuel, Masjid Manggala Wana Bakti, beberapa bangunan gedung sekolah, dan lebih dari 10 apartment bertingkat di daerah Simprug, Rasuna Said, Semanggi, Menteng, Kelapa Gading, dan lain-lain serta beberapa gedung perkantoran bertingkat milik swasta dan pusat-pusat perbelanjaan.



Belum termasuk serangan rayap pada bangunan-bangunan rumah tinggal seperti di kompleks perumahan Kedutaan Australia, kompleks perumahan di Kelapa Gading, Pondok Indah, Bintaro, Cibubur, dan lain-lain. Padahal beberapa diantaranya baru dibangun tidak kurang dari lima tahun yang lalu.

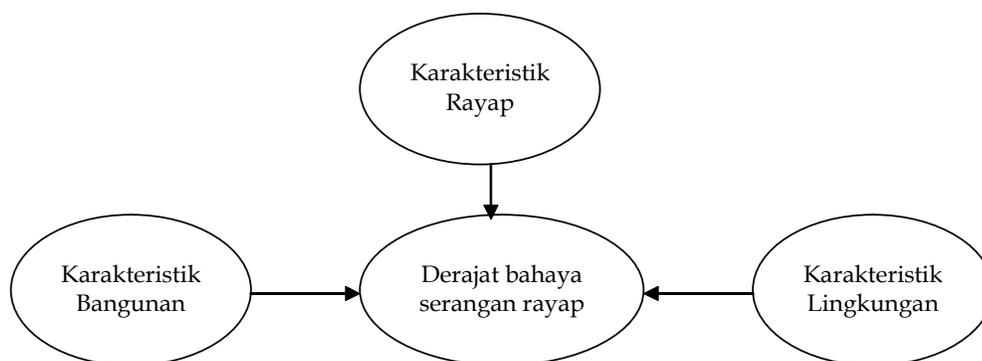
Menghadapi Serangan Rayap dengan Sebelah Mata

Dari uraian sekilas tentang rayap dari serangan rayap serta dampaknya, ternyata masyarakat Indonesia masih belum peduli dan memandang sebelah mata terhadap serangan rayap. Hal tersebut dimungkinkan oleh beberapa hal :

1. Kurang mengenal serangga rayap
Tidak terbayangkan sedikitpun sebelumnya bahwa rayap tanah tidak lagi bersarang di tanah, tetapi rayap dapat merayap ke atas gedung bertingkat tinggi melalui nat marmer yang terpasang pada dinding gedung bertingkat tinggi tersebut dan merayap diantara lem perekat yang menghubungkan antar kaca luar bangunan (*out door*) pada dinding bangunan tersebut.
Meskipun kelompok rayap penyerang bangunan merupakan golongan rayap tanah (rayap *captotermes*) namun sanggup menjangkau sasaran bangunan yang jauh dari sarangnya, karena rayap dalam mengembangkan hidupnya sebagai organisme pemakan selulosa, yang terdapat pada sebagian bahan bangunan yang beraneka ragam bahan organik khususnya kayu.
2. Potensi bahaya serangga rayap
Dalam tabloid Pest Control edisi 01 Agustus 2006 tentang kesehatan dan lingkungan hidup Yudi Rismayadi menyatakan "Rayap merupakan organisme yang mampu tetap bertahan pada perubahan tipe ekosistem alami menjadi ekosistem-ekosistem pertanian, perkebunan (agroekosistem)

Karakteristik Rayap

Rayap perusak kayu terdiri dari rayap tanah dan rayap kayu kering. Didunia ini ada 2500 spesies rayap dan di Indonesia saja sebanyak 200 spesies rayap. Dari 200 spesies rayap tersebut didominasi oleh rayap tanah. Yang menimbulkan kerusakan ekonomi paling besar adalah rayap dari jenis *captotermes* spp.



Gambar 2. Karakteristik Rayap

Di Amerika Serikat dilaporkan bahwa rayap jenis *captotermes formosanus shisaki* (yang berasal dari Jepang) disekitar akhir tahun 1945 beremigrasi ke Amerika



Serikat, dan pada saat ini telah meliputi : Texas, California, Louisiana, Mississippi, Alabama, Florida, Georgia, South Carolina, North Carolina, Tennessee dan Hawaii. Rayap ini sebagai “rayap super” karena koloni rayap ini terdiri dari 10 juta individu yang mampu beradaptasi dan menimbulkan kerusakan yang tinggi pada bangunan gedung, sementara koloni rayap asli Amerika hanya terdiri dari 300 individu. (Tabloid Pest Control : 2006). Di Indonesia juga terdapat spesies coptotermes, terbanyak di Jakarta dan sekitarnya (Bogor, Depok, Bekasi, Tangerang).

Undang-Undang Bangunan No. 28 Tahun 2002

Menurut UU no. 28/2002 tersebut setiap penyelenggaraan bangunan gedung, baik proses pembangunan maupun pemanfaatannya oleh semua pihak, baik pemerintah, swasta, masyarakat dan pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam undang-undang tersebut.

Dalam catatan aturan perundang-undangan perlu dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah (PP) maupun Peraturan Daerah (Perda). Dengan otonomi daerah, maka perlu Asosiasi Pest Control (IPPHAMI) mendorong agar Gubernur Kepala Daerah masing-masing dapat menerbitkan Surat Keputusan Gubernur (S.K. Gubernur) seperti apa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta.

Kerugian Akibat Serangan Rayap

Rayap merupakan organisme yang mampu tetap bertahan pada perubahan ekosistem alami menjadi ekosistem-ekosistem pertanian, perkebunan dan agroekosistem, bahkan pada ekosistem yang sepenuhnya dikendalikan oleh manusia (urban ekosistem). Pada lingkungan urban inilah rayap menjadi masalah yang mengganggu keandalan bangunan gedung. Tidak ada bagian dari lingkungan urban di Indonesia yang steril dari serangan rayap.

Pengelolaan ekosistem urban secara menyeluruh yang direncanakan dengan cermat dan dilaksanakan dengan sungguh-sungguh pada habitatnya sangat mengurangi, walaupun tidak meniadakan sama sekali, faktor-faktor yang memicu pertumbuhan populasi hama, serta sekaligus menciptakan kondisi yang menghambat kehidupan hama. Disinilah perlunya kesadaran serta keterlibatan bersama semua pihak terkait, mulai dari perencana lingkungan permukiman sampai para pemukimnya sendiri. Dengan mengelola lingkungan secara sehat dan rapi, sebenarnya kita sudah menerapkan IPM (Integrated Pest Management) dengan baik sebagai tindakan preventif berjangka panjang (Singgih H. Sigit, 2006 : 11).

Di Pulau Jawa frekuensi serangan rayap pada bangunan gedung lebih 25%. Di DKI Jakarta frekuensi serangan rayap mencapai 78,3%. Dari hasil penelitian dari IPB, nilai rata-rata ekonomis akibat serangan rayap di Bogor, Jakarta, Surabaya terbatas pada rumah tinggal, di Bogor Rp. 159.000,-, di Jakarta Rp. 271.500,-, dan di Surabaya Rp. 222.000,-. Secara nasional, total kerugian akibat serangan rayap Rp. 2,7 triliun, nilai kerugian tersebut merupakan beban yang harus dipikul oleh publik dan merupakan masalah yang perlu dirumuskan untuk mencari solusinya. (Dr. Dodi Nandika : Survey Lab. Hasil Hutan, Fak. Kehutanan IPB 1988)

Mendidik Pasar “Kerugian Akibat Serangan Rayap”

Segmen pasar pengguna jasa anti rayap, sangat luas. Meliputi mereka, dan siapapun juga yang memiliki bangunan. Namun ternyata hingga saat ini masih memandang sebelah mata tentang perawatan bangunan, meliputi pencegahan serangan dari rayap.



Dari data kerugian akibat serangan rayap, dapat diartikan bahwa :

1. Banyak perorangan/lembaga yang belum mengenal betul tentang manfaat perlindungan terhadap rayap.
2. Banyak pemilik/pengelola gedung yang tidak menyadari bahaya serangan rayap.
3. Pada saat awal pembangunan, pemilik tidak menganggarkan biaya untuk perlindungan serangan rayap.
4. Pemilik properti didalam penghitungan *Owner Estimate* (OE) suatu proyek bangunan tidak menghitung tentang biaya termite control secara benar.
5. Pemilik bangunan baru mengeluarkan biaya termite control setelah rumah/bangunan terserang rayap.
6. Masih sangat jarang informasi tentang termite control kepada masyarakat/konsumen.
7. Kepedulian memperpanjang usia pakai nilai bangunan masih rendah.
8. Kontraktor/pemilik properti belum banyak mengenal UU Bangunan No. 28/2002 tentang perlakuan terhadap serangan rayap.
9. Pemerintah/Regulator sangat lambat tentang penyusunan Perda/Peraturan Gubernur tentang implementasi UU no. 28/2002.
10. Pekerjaan termite control masih merupakan sub kontraktor belum menjadi kontraktor.
11. Penyediaan dana untuk termite control, relatif sangat kecil dibandingkan dengan total nilai suatu proyek.
12. Konsumen tidak menyadari bahwa serangan rayap datang setiap waktu/setiap saat.
13. Daya beli masyarakat menengah – bawah belum mengalokasikan dananya untuk pekerjaan sekunder.
14. Belum seluruh pemilik properti/kontraktor mengalokasikan dana untuk termite control, dan konsumennya pun tidak melakukan complain.

Dari beberapa kondisi diatas, peran komunitas Pest Control, meliputi Perguruan Tinggi, Asosiasi Pest Control (IPPHAMI), Agen, Distributor, Fomulator dan Pest Control Operator sangat penting untuk melakukan strategi mendidik pasar, dengan tujuan agar konsumen peduli (*care*) terhadap apa dan bagaimana rayap serta bahaya serangan rayap. Dengan konsumen peduli, berarti peluang terbuka dan berujung pada bisnis yang prospektif.

Prospek Bisnis

Buku biru yang dikeluarkan oleh Departemen Permukiman dan Prasarana wilayah, merupakan keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah no. 332/KPTS/M/2002 tanggal 21 Agustus 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara antara lain :

1. Daftar Biaya Komponen Kegiatan Pembangunan Bangunan Gedung Negara
 - Klasifikasi sederhana (tabel E1) Rp. 51.900.000.000,-
 - Klasifikasi tidak sederhana (tabel E2) Rp. 52.365.000.000,-
 - Klasifikasi khusus (tabel E3) Rp. 52.910.000.000,-
2. Pembiayaan pekerjaan non standar (SK Menteri hal. 40), besarnya biaya-biaya untuk pekerjaan tersebut, dihitung berdasarkan rincian volume kebutuhan nyata dari harga pasar yang wajar serta pajak-pajak yang berlaku, dengan terlebih dahulu berkonsultasi kepada instansi teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung setempat.



3. Dari tabel jenis pekerjaan (SK Menteri hal. 41), khusus jenis Pencegahan bahaya rayap sebesar 2 – 6% dari X, yakni total biaya konstruksi fisik pekerjaan standar. (Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara 2002 : 41)

Jika diasumsikan prosentase terendah : yakni 2% dari total biaya pembangunan gedung negara, maka biaya untuk pencegahan bahaya rayap akan diperoleh angka yang sangat signifikan dan tentunya sebagai sebuah lembaga (organisasi), perencana, konstruksi bangunan, pengelola, merupakan suatu segmen pembeli tersendiri yang perlu dicermati.

Organisasi sebagai Pembeli

Sebuah organisasi formal menjalankan fungsinya sebagai pembeli dan fungsi ini disebut sebagai “Pembelian organisasional yakni proses pengambilan keputusan yang dipakai organisasi formal untuk mengetahui produk dan layanan yang mereka butuhkan, dan mengidentifikasi, mengevaluasi, serta memilih diantara merek dan pemasok alternatif (Frederick E. Webster Jr. dan Yoram Wind, 1972 : 2).

Lebih banyak uang dan hal-hal yang terlibat didalam penjualan ke pembeli bisnis dari pada ke pembeli konsumen. Misalnya proses untuk menghasilkan gedung milik negara, yang dibangun oleh Perusahaan konstruksi yang membutuhkan pekerjaan anti rayap, yang akan memberikan kepuasan dan jaminan masa usia pakai gedung terlepas dari gangguan rayap sampai masa jaminan (masa tertentu)

Pasar konsumen tentunya tidak boleh diabaikan. Konsumen juga merupakan pembeli yang perlu diperhitungkan, namun pasar organisasi memiliki karakteristik yang berlawanan dengan pasar konsumen (Philip Kotler, Swee Hoon Ange, Siew Meng Leong, Chin Ting Tan, 2004 : 238)

1. Pembeli lebih sedikit, pemasar bisnis umumnya berurusan dengan jumlah pembeli yang jauh lebih sedikit dari pada yang dihadapi pemasar konsumen. Nasib perusahaan pest control (*termite control*) sangat bergantung dari pada beberapa perusahaan kontraktor misalnya : PT Pembangunan Perumahan, PT Adhi Karya, PT Wijaya Karya.
2. Pembeli lebih besar, beberapa pembeli besar melakukan sebagian besar pembelian dalam rangka pembangunan Pusat Pembelanjaan, Gedung Industri, Apartemen.
3. Hubungan pemasok – pelanggan yang erat, karena basis pelanggan yang lebih sedikit dan penting serta kuatnya pelanggan besar, pemasok sering diharapkan untuk menyesuaikan penawaran mereka bagi kebutuhan masing-masing pelanggan bisnis. Dalam tahun-tahun belakangan ini hubungan pelanggan dan pemasok menjadi dekat dan terpadu. Pemasok sering melakukan seminar bagi pelanggan bisnis untuk memahami produk. Misalnya dari PT Suryapraba dengan melalui seminar memperkenalkan premis produk dari Bayer, Jerman.

Faktor Organisasional

Pembeli bisnis adalah pembeli potensial dan mereka secara aktif memantau perkembangan teknologi, politik – regulasi, dan persaingan. Misalnya kepedulian lingkungan bisa menimbulkan perubahan dalam pembelian bisnis. Pemasar bisnis sebagai pemasok (*supplier*) harus memantau daya ini, menentukan bagaimana pengaruhnya terhadap pembeli, dan mencoba untuk mengubah masalah, mengambil tantangan menjadi peluang (Philip Kotler, etc, 2004 : 245).

Didalam konsep strategi defensif analisis SWOT atau juga disebut kuadran 4 (WT) yaitu bagaimana mencapai sasaran dengan meminimalkan kelemahan (*weakness*)

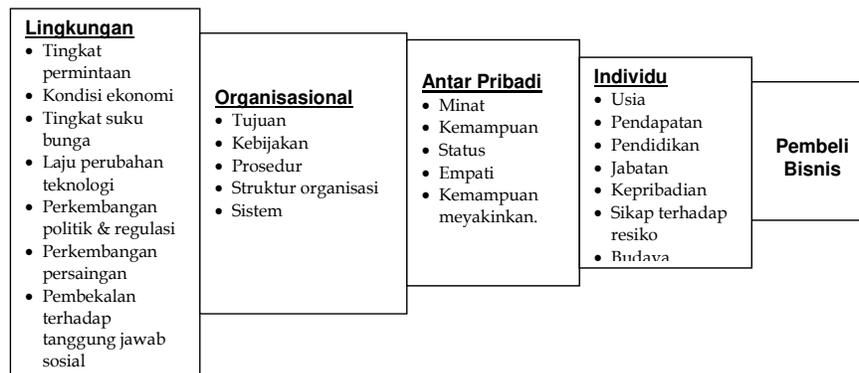
untuk menghindari atau mengatasi ancaman (*threats*) misalnya dengan menunggu peluang baru, mengupayakan mitra baru (Akdon, 2006 : 306).

Dari pendapat diatas tadi, maka peranan perusahaan bisnis, yang menawarkan termisida kepada pelanggan bisnis harus mampu melalui kegiatan pengenalan barang melalui seminar, kunjungan untuk meyakinkan pelanggan bisnis lebih mengenal manfaat produk, terutama dalam rangka menghadapi perubahan lingkungan dan keterbatasan pengetahuan pelanggan bisnis (mendidik pasar) sehingga dapat merubah masalah yang dihadapi menjadi peluang baru.

Dengan kemampuan mengatasi masalah perusahaan bisnis dapat memperoleh peluang baru, memperoleh mitra (pelanggan baru).

Mendidik Pasar (*Market Educational*)

Peran pengambil keputusan pada pelanggan/pembeli bisnis sangat bervariasi dan peran birokrasi sangat menentukan, baik itu pelanggan bisnis dari lembaga negara maupun swasta dalam perilaku pembelian. Mereka dipengaruhi oleh faktor lingkungan, organisasional, antar pribadi dan individu.



Gambar 3. Faktor yang Mempengaruhi Pengambil Keputusan

Sumber : Philip Kotler, 2004 : 244

Dari bagan diatas, terdapat beberapa pembeli bisnis yang dipengaruhi oleh faktor lingkungan, organisasi, antar pribadi dan individu. Dari keempat masing-masing pembeli bisnis tersebut tentunya melalui cara tersendiri dalam memperkenalkan suatu produk, dalam hal ini termite control. Sejauh mana termite control dipengaruhi oleh tingkat permintaan. Pemerintah atau bekerja dengan Asosiasi Pest Control perlu melakukan mapping tentang keberadaan rayap dan jenis rayap yang ada.

Dari mapping tersebut kemungkinan besar akan diketahui sejauh mana seharusnya permintaan atas jasa pengendalian rayap tersebut. Namun yang menjadi masalah sejauh mana mereka/konsumen yang tinggal didaerah yang dinyatakan rawan rayap mengenalnya. Sejauh mana konsumen tersebut menyelesaikan sebagian dananya untuk pengendalian rayap. Itu semua akan sangat dipengaruhi sejauh mana mereka mengenal bahaya serangan rayap. Bahkan secara makro sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi daerah tertentu.

Apakah mereka/konsumen menyadari bahwa tindakan preventif (yakni melakukan pra construction) mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dibandingkan dengan kerusakan/kerugian yang dihadapi jika tanpa melakukan tindakan termite control (pengendalian rayap).



Memang diperlukan kerja keras agar diperoleh kesadaran konsumen dengan *termite control treatment* ini. Pendapat penulis, melakukan tindakan “mendidik pasar” juga dipengaruhi intensitas melakukan *Promotion Mix*, meliputi *Advertising, Sales Promotion, Personal Selling* dan *Publisitas*. “*Promotion has four basic components advertising, sales promotion, publicity and personal selling, collectively, this components comprise the promotion mix*” (Patric. M. Donne and Robert F. Lush, 2005 : 366-367).

Selanjutnya dikatakan bahwa “*Promotion provides customers with more information. That information will help then make better purchase decisions, because risk is reduced. Therefor promotion can actually be view as a major component of customer service*” (Patric. M. Donne and Robert F. Lush 2005 : 367).

Pendapat tersebut pada dasarnya promosi adalah memberikan informasi kepada konsumen termasuk calon konsumen (*new market*) yang dapat menolong melakukan pengambilan keputusan dalam melakukan pembelian termasuk menekan resiko. Tentunya kepada konsumen baru selain diberikan informasi yang sejelas-jelasnya agar mendorong mereka lebih mengenal termite control, kemudian mereka menjadi lebih tahu apa, mengapa, kapan tentang pelaksanaan termite control, sehingga dapat menekan resiko terutama akibat dari ketidaktahuan. Pada saat pasar menjadi cerdas (*smart*) dan mempunyai kemampuan tentang pengenalan produk (*skill and knowledge*), kecepatan pengambilan keputusan (*speed*) dan ketajaman pengenalan produk (*sharp*), maka dapat dibayangkan pasar yang sangat siap akan membeli, pasar sudah terdidik, pasar sudah tahu resiko yang akan dihadapi, dan pasar telah siap untuk menekan resiko.

Cooperative Advertising

Didalam mendidik pasar dengan melalui kesepakatan melakukan advertensi bersama (*cooperative advertising*) yang dilakukan bersama antara produsen termitisida, agen, distributor, pengecer dengan perusahaan pengendali rayap (*pest control operator*) akan terjadi saling membagi biaya advertensi.

“*Manufactures, suppliers or other retailers often share with merchants the cost of advertising. These arrangements for cooperative advertising can be either vertical or horizontal*” (Dorothy. S. Rogers, Mercia. M.T. Grassi, 1993 : 422).

Langkah didalam advertising ini, sebenarnya tidak terlepas Perusahaan melakukan *Promotion Mix*, yang terdiri dari 4 (empat) variabel aktivitas yakni : *Advertising, Sales Promotion, Personal Selling dan Publisitas* (Philip Kotler : 1994 : 246)

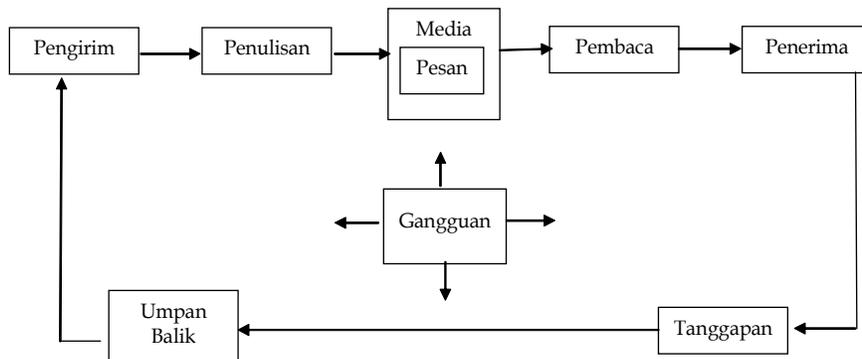
Pada dasarnya peranan promotion mix, adalah bagaimana dalam hal ini Perusahaan termite control melakukan komunikasi dengan target marketnya.

Perusahaan pengendali rayap sebagai komunikan ingin berkomunikasi dengan target marketnya, atau calon konsumennya. Mereka perlu menyusun pesan yang akan disampaikan kepada target marketnya, dimengerti dan diterima oleh target konsumennya. Hal ini sangat penting sejauh mana pesan yang disampaikan (secara verbal/tertulis) dan tidak bias. Setelah Perusahaan pengendali rayap tersebut yakin bahwa apa yang disampaikan kepada target marketnya, perlu menetapkan media komunikasi apa yang akan digunakan dalam penyampaian pesan pentingnya bahaya serangan rayap, kerugian yang akan diderita.

Didalam pelaksanaan tersebut, perusahaan pengendalian rayap tersebut perlu memonitor bagaimana tanggapan dari para konsumennya. Apakah ada distorsi pada saat proses komunikasi. Apakah distorsi justru pada saat perusahaan termite control memulai berkomunikasi, ataukah salah menetapkan target marketnya, ataukah pesan yang dikomunikasikan tidak bisa atau sulit diterima, sulit dimengerti oleh target



marketnya, sehingga konsumen yang belum tahu, tetap tidak tahu, atau yang belum mengerti tetap tidak bisa berubah menjadi konsumen yang terdidik. Semuanya itu akan terlihat dari umpan balik (*feed back*) yang diharapkan oleh perusahaan pengendali rayap tersebut.



Gambar 4. Umpan Balik
Sumber : Philip Kotler, 1994 : 244

Selain perusahaan pengendalian rayap melakukan komunikasi, pihak tertentu, misalnya Asosiasi Perusahaan Pest Control (IPPHAMI) maupun perguruan tinggi, pemerintah, dapat melakukan peranannya sebagai komunikator, yang mempunyai kepentingan adanya kesadaran dari target marketnya, yakni masyarakat yang terdidik dan sangat peduli terhadap bahaya serta kerugian akibat serangan rayap.

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Kita dapat membayangkan dengan tidak terdidiknya konsumen tentang pengertian, kesadaran bahaya serangan rayap, berapa besar kerugian yang dihadapi oleh konsumen. Namun jika para perusahaan pengendali rayap, penjual termitisida, perguruan tinggi, asosiasi perusahaan pengendali rayap di Indonesia bahkan pemerhati lingkungan melakukan secara serentak, terkoordinasi, konseptual, dan diberlakukannya UU Bangunan No. 28/2002 tentang keharusan setiap bangunan (pra dan post construction) dilaksanakan maka lingkungan akan sehat, populasi rayap terkendali, dan merupakan peluang bisnis yang menjanjikan.

DAFTAR RUJUKAN

- Akdon, **Manajemen Strategik**, untuk Manajemen Pendidikan, 2006
- Dorothy. S. Rogers, Mercia. M.T. Grassi, **Retailing New Perspective**, 1993
- Frederick. E. Webster Jr, dan Yoram Wind, **Organizational Buying Behavior**, 1972
- Keputusan Menteri Pemukiman dan Peranan Wilayah No. 332/KPTS/M/2002 tanggal 21 Agustus 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara



Kotler Philip, ***Manajemen Pemasaran Analysis, Planning Implementation and Control*** Edisi 3, 1994

Kotler Philip, Swee Hoon Ange, Siaw Meng Leong, Chin Ting Tan, ***Manajemen Pemasaran Sudut Pandang Asia***, 2004

Nandika Dodi, ***Survey Laboratorium Hasil Hutan Fakultas Kehutanan IPB***, 1988

Patric. M. Donne and Robert. F. Lush, ***Retailing***, Fifth Edition, 2005

Republika 03 April 2006

Setra Sari, Standard Operasional dan Prosedure Pest Control 2006

Singgih. H. Sigit, ***Hama Pemukiman dan Falsafah Dasar Pengendaliannya***, 2006

Sulaiman Yusuf dan Sanoto Utomo, ***Hama Permukiman Indonesia***, 2005

Tabloid Pest Control Indonesia Edisi 1 : 2006

Undang-undang Bangunan No. 28/2002

Yonathan Pasodung Ir. MT, kepala kantor Tata Bangunan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta "kecendrungan serangan rayap di DKI Jakarta", 2006