

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Penelitian

Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek yang luas dari segi kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka ketahanan nasional.

Terkait hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, menetapkan bahwa pengertian perumahan dalam ayat (2) adalah “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Adapun sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan yang sesuai dengan kebutuhan hidup penghuni tempat tinggal, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, kesehatan, keindahan, dan kebutuhan yang lainnya dalam pelestarian kebutuhan hidup manusiawi (Tamsir, 2012).

Kebutuhan konsumen yang tinggi akan perumahan mendorong *developer* dan investor untuk membangun perumahan. Kelengkapan sarana dan prasarana dapat menjadi penunjang operasional perumahan dan dapat dijadikan parameter untuk dijadikan hunian yang standar dan layak huni. Berikut ada beberapa daftar nama perumahan di Kecamatan Bojongsoang, di antaranya:

Tabel 1.1 Nama Perumahan di Kecamatan Bojongsoang

Kelurahan	Perumahan	Tipe	Harga Jual Rata-Rata
Lengkong	<i>D'Amerta Residence</i>	160-200	300 juta – 1 miliar
	<i>Tirta Asri Residence</i>	46 – 70	400 juta
Bojongsoang	<i>D'Pillar Residence</i>	38 - 91	448 juta – 548 juta
	<i>Cemara Residence</i>	160 - 200	441 juta – 500 juta
	<i>Suwarna Mas Residence</i>	75/126	385 juta
	<i>BSD (Bumi Cikoneng Damai) Residence</i>	22 - 36	300 juta
Buah Batu	<i>Cherry Field</i>	50 – 120	666 juta
	<i>Kamarasan Residence</i>	35 – 56	359 juta – 640 juta
	<i>Grand Imperial Residence</i>	30 – 77	369 juta – 469 juta
	<i>Bentang Artha Residence</i>	40 – 45	370 juta – 510 juta
	<i>Buah Batu Square</i>	78 – 103	860 juta – 935 juta
Cipagalo	<i>De Green Villa Mutiara</i>	70	557 juta
	<i>Gardenia Residence</i>	77	540 juta
	<i>Ciganitri Indah Residence</i>	45 - 90	525 juta
	<i>Dewadaru Residence</i>	70	450 juta

Sumber: Griyabandung.com, rumahtrovit.co.id, rumah.com, margatirtakencana.com, 99.co.id, properti.market, infoperumahanbandung.com, agenproperti.com, btnproperti.co.id

1.2 Latar Belakang

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin pesat dan arus urbanisasi yang semakin berkembang dan meningkat setiap tahunnya, yang berarti kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal juga harus mengalami peningkatan. Tingginya minat masyarakat akan perumahan baik digunakan untuk tempat tinggal atau sebagai investasi berdampak pada tingginya harga perumahan akibat ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan perumahan pada bidang properti.

Selain tempat untuk berlindung, hal ini disadari bahwa rumah memiliki banyak fungsi sesuai dengan kebutuhan pemiliknya. Kini sebuah rumah tidak cukup untuk menjadi tempat berteduh saja, namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Ketika membeli rumah, konsumen akan memilih sesuai dengan atribut yang diinginkan seperti lokasi yang strategis, fasilitas, dan diiringi dengan perkembangan masyarakat yang semakin maju membutuhkan keamanan serta kenyamanan dalam lingkungan huniannya, lingkungan perumahan yang tidak hanya lingkungan perumahan saja tetapi juga dapat menghadirkan gaya hidup di lingkungan yang berkualitas tinggi dengan menyampaikan rasa kesejahteraan dan kepuasan kepada penduduknya karakteristik fisik (kondisi perumahan dan fasilitas yang tersedia), sosial (keramahan tetangga, etnis, dan ras) serta simbolik seperti identitas. Dengan kata lain tak cukup hanya untuk tempat berteduh saja namun juga harus bisa menjadi hunian atau tempat tinggal yang layak. Saat ini masyarakat tidak hanya mencari perumahan dari faktor harga saja, namun juga faktor lain yang menjadi pertimbangan dasar dalam mengambil keputusan sebelum melakukan pembelian.

Diluar Jakarta, Bandung menjadi salah satu kota yang perputaran ekonominya terus meningkat. Efeknya, meskipun Bandung sudah padat, akan tetapi permintaan properti terutama perumahan terus naik. Bandung masuk dalam lima besar kota terbesar di Indonesia dengan jumlah populasi yang terbilang banyak, menjadi daya tarik tersendiri bagi para pengembang properti. Permintaan properti terutama perumahan di Ibu Kota Jawa Barat ini cukup tinggi. Meski sudah terbilang padat pengembangan properti ini pun terus mengembangkan

proyek properti di Bandung. Kini wilayah yang menjadi incaran para pengembang adalah Bandung bagian Selatan, yang relatif belum banyak digarap oleh para pengembang sehingga memberikan kesempatan kepada para perusahaan atau pengembang properti untuk melakukan pembangunan perumahan (Noviyanti, 2018). Bandung salah satu kota terpadat di Indonesia ditambah dengan adanya kereta cepat Jakarta-Bandung, yang dapat menempuh jarak dengan waktu yang cepat dan menambah daya tarik investor (Wibisono, 2018).



Gambar 1.1 Grafik Pengunjung Properti di Daerah Bandung

Sumber: Kompasiana.com

Director Head of Research and Consultancy Savills Indonesia Anton Sitorus mengatakan, sebagai target investasi properti, Bandung cukup menjanjikan. Secara keseluruhan, permintaan properti sektor perumahan memang lebih besar dibanding dengan sektor lainnya. Hal tersebut yang nantinya akan memicu kenaikan harga. Sebab pasokan lebih sedikit dibandingkan dengan permintaan. Pertumbuhan populasi dengan pertumbuhan properti tidak sebanding sehingga *blacklog* (jaminan simpanan) rumah akan selalu ada, terkait hal tersebut harga properti di kota manapun akan tumbuh tinggi.



Gambar 1.2 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Sumber: Bank Indonesia, 2017

Dalam urusan properti di Bandung menjadi fenomena saat ini. Dari Gambar 1.2 dinyatakan bahwa harga perumahan setiap tahun mengalami peningkatan. Perumahan banyak dibangun di berbagai tempat kawasan di seputaran Bandung. Hal yang menjadi alasan mengapa pembangunan properti di kawasan Bandung ini mengalami peningkatan tajam, dikarenakan Bandung kini dikenal sebagai kota alternatif untuk kawasan wisata. Fasilitas dan infrastruktur di Bandung terbilang lengkap. Dimulai dari tempat untuk berbelanja, wisata kuliner, hingga kawasan wisata alam pun tersedia di Bandung.

Menurut (Rosidin, 2018), bahwa kawasan Bandung Utara, Tengah, Timur, dan Barat memang sudah lebih dulu dikembangkan lantaran didukung oleh infrastruktur seperti jalan, terminal dan stasiun kereta api. Akan tetapi, pembangunan di wilayah tersebut sudah mulai padat sehingga membuat pengembang bergeser ke wilayah Selatan. Pengembangan kawasan Bandung Selatan memang belum sebanyak di wilayah Bandung lainnya. Daya tarik di kawasan Bandung Selatan adalah wisata alamnya, seperti Kawah Putih Ciwidey, Rancabali, dan Rancaupas pun menjadi tempat wisata yang digandrungi para wisatawan baik yang datang dari Bandung maupun luar Bandung. Ditambah

dengan adanya peresmian jalan Tol Soroja pada tahun 2017 lalu yang akan memberikan dampak minat investasi dalam jangka panjang.

Menurutnya, permintaan properti untuk tempat tinggal maupun investasi juga tinggi. Harga properti mencapai kisaran Rp. 500 juta – Rp. 700 juta per unit di kawasan Bandung Selatan yang banyak diminati oleh kalangan menengah. Minat yang tinggi juga ditunjukkan untuk rumah dengan kisaran Rp. 300 juta – Rp. 400 juta, untuk kawasan selatan yang lokasinya berada di kabupaten seperti Bojongsoang masih banyak rumah dibawah Rp. 500 juta, untuk daerah industri dan peminat kalangan menengah ke bawah. (Iloveproperti, 2018)

Pembangunan perumahan di Bojongsoang pun ikut meningkat. Saat ini banyak ditawarkan properti perumahan karena jumlah penduduknya semakin meningkat yang diakibatkan oleh kelahiran dan pendatang dari berbagai daerah.

Tabel 1.2 Kelurahan di Kecamatan Bojongsoang

No.	Kelurahan	Kecamatan	Kabupaten
1	Bojongsari	Bojongsoang	Bandung
2	Bojongsoang	Bojongsoang	Bandung
3	Buahbatu	Bojongsoang	Bandung
4	Cipagalo	Bojongsoang	Bandung
5	Lengkong	Bojongsoang	Bandung
6	Tegal Luar	Bojongsoang	Bandung

Sumber: LKIP Kecamatan Bojongsoang, 2017

Dibanding wilayah lainnya di Kabupaten Bandung, kawasan Bojongsoang kini termasuk yang paling pesat dalam perubahan wilayahnya. Kawasan Bojongsoang diperoyeksikan menjadi kawasan yang bakal terus berkembang menjadi sentra perekonomian, pendidikan, dan kawasan wisata di Bandung Selatan. Selain itu kawasan Bojongsoang ke depannya diproyeksikan akan menjadi sentra ekonomi yang bergeliat di Bandung Selatan. Salah satu faktor pendukungnya yaitu, kawasan ini berbatasan langsung dengan wilayah Kota Bandung yaitu terusan Buah Batu. Dengan demikian, akses untuk menuju kawasan Bojongsoang tidak terlalu sulit, termasuk mudah dijangkau dari luar kota

maupun dari dalam Kota Bandung. Kini, dalam beberapa tahun ini kawasan Bojongsoang telah tumbuh menjadi kawasan yang potensial untuk bisnis. Selain itu, kawasan Bojongsoang ditopang dengan aneka layanan publik seperti hadirnya Kampus Telkom University, beberapa bank, jasa transportasi, klinik, dan tempat wisata kuliner.

Selain itu akses untuk menuju kawasan wisata dan kuliner dari Bojongsoang pun terbilang mudah untuk ke tempat wisata alam seperti Ciwidey atau Pangalegan. Untuk sentra kuliner pun, aksesnya dapat di susuri dengan mudah dikarenakan sepanjang jalan terdapat tempat-tempat kuliner. Dan di kawasan Bojongsoang pun kini telah hadir *Mall* yang *launching* pada tahun 2017. *Mall* tersebut hadir untuk menjawab kebutuhan masyarakat sekitar akan tempat belanja yang sekaligus menawarkan tempat untuk bersantap, bermain, dan menonton. Tak hanya itu di kawasan Bojongsoang pun terdapat beberapa tempat berbelanja untuk keluarga.

Tak heran apabila kawasan Bojongsoang menarik banyak investor untuk membangun tempat bisnis. Ruko-ruko pun mulai menghiasi kawasan Bojongsoang. Dan sebagai daerah penyangga Kota Bandung, kawasan Bojongsoang pun kini menjadi incaran para pengembang salah satunya untuk membangun perumahan. (Wisatabdg, 2016)

Selain itu, dengan semakin banyaknya pembangunan di Bojongsoang pun terdapat beberapa perumahan dengan sarana dan prasarana yang berbeda. Seperti, pada perumahan Cherry Field dan Buah Batu Square yang merupakan dua perumahan dengan memiliki lahan terluas dan sama-sama membidik pasar menengah atas. Kedua perumahan tersebut masih aktif memasarkan unit baru, sehingga bisa dijadikan pembanding. Sementara pembanding lainnya adalah Pesona Bali *Residence*, di mana perumahan tersebut memiliki lokasi yang berdekatan dengan jalan raya Bojongsoang. Hal yang membedakan dari ketiga perumahan tersebut adalah lokasi dan fasilitas lingkungan. Dari segi lokasi Buah Batu Square berada paling depan karena berada di jalan utama Raya Bojongsoang, yang juga memiliki akses paling dekat dengan gerbang tol dan lalu lintas publik seperti jalur angkot.

Pada perumahan Cherry Field, fasilitas yang disediakan lebih mewah dibanding dengan dua perumahan pembanding. Dikarenakan fasilitas lingkungan yang lebih luas dan lengkap, juga tersedia berbagai fasilitas pendidikan, olahraga, dan hiburan yang mudah dicapai. Sementara itu, pada Buah Batu Square menghadirkan kawasan bisnis yang sangat lengkap di bagian muka. Selain deretan ruko atau ritel, kawasan bisnis Buah Batu Square menjadi lokasi transmart Carrefour, yang merupakan pusat perbelanjaan yang menjadi magnet di Bojongsoang. Sama halnya dengan Pesona Bali *Residence* yang memiliki layanan ritel seperti tempat perbelanjaan kebutuhan sehari-hari, hal yang membedakan kedua perumahan tersebut yaitu jarak yang lebih dekat dengan pusat kota.

Di Pesona Bali *Residence* sendiri terdapat 577 unit rumah yang dipasarkan, pada perumahan tersebut hampir semua rumah sudah terisi penuh dengan penghuni, di perumahan tersebut tersedia fasilitas yang menunjang seperti layanan ritel minimarket, atau toko lainnya yang menyediakan kebutuhan rumah tangga. Kemudian berbeda halnya dengan perumahan Garden City yang memiliki sekitar 46 unit rumah dengan fasilitas perumahan yang lebih *modern*, tersedianya area lingkungan hijau dan lahan parkir yang lebih luas di banding dengan Pesona Bali *Residence*. Akan tetapi perumahan tersebut masih kurang padat dengan penghuni, jarak dari perumahan tersebut ke pusat kota pun lebih dekat dibanding dengan Pesona Bali *Residence*. (rumah, 2017)

Kawasan Bojongsoang tengah berkembang menjadi salah satu kawasan perumahan di Bandung Selatan. Akses yang cukup mudah karena jalan Bojongsoang yang lebar, dan kemudian mencapai gerbang tol buah batu menjadi salah satu penariknya. Selain itu beberapa fasilitas sudah hadir di kawasan ini, sehingga akan memudahkan kehidupan penghuninya. (Leonard, 2017)

Dengan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“ANALISIS *CUSTOMER VALUE INDEX* DALAM MEMILIH PERUMAHAN SEBAGAI TEMPAT TINGGAL DI KECAMATAN BOJONGSOANG TAHUN 2018.”**

1.3 Rumusan Masalah

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dan arus urbanisasi yang semakin pesat setiap tahunnya, berarti kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan pun mengalami peningkatan. Properti di kawasan Bandung sendiri kini mengalami peningkatan tajam, dikarenakan Bandung kini dikenal sebagai kota alternatif untuk kawasan wisata. Menurut (Rosidin, 2018) urusan properti di Bandung kini menjadi fenomena saat ini. Bandung Selatan kini menjadi pusat perhatian para pengembang properti, karena wisata alam di kawasan tersebut menjadi daya tarik wisatawan baik dari dalam Bandung maupun luar Bandung. Dibanding wilayah lainnya di Kabupaten Bandung, kawasan Bojongsoang kini termasuk yang paling pesat dalam perubahan wilayahnya.

Kawasan Bojongsoang diproyeksikan menjadi kawasan yang bakal terus berkembang menjadi sentra perekonomian, pendidikan, dan kawasan wisata di Bandung Selatan. Bojongsoang mulai menggeliat pesat, banyak faktor pendukung yang dapat menarik para pengembang untuk melakukan pembangunan tempat bisnis, termasuk perumahan. Selain itu juga kini kawasan Bojongsoang pun tengah berkembang menjadi salah satu kawasan perumahan di Bandung Selatan.

Tingginya daya saing pengembangan properti oleh para investor dan banyaknya faktor pendorong untuk melakukan pembangunan perumahan di Bandung Selatan, untuk saat ini masih sedikit yang melakukan penelitian tentang *customer value index* dalam memilih hunian perumahan tepatnya di Kabupaten Bojongsoang untuk meningkatkan pemahaman dalam melakukan pemilihan perumahan yang menjanjikan. Masalah yang dapat penulis identifikasi dari penelitian ini adalah bagaimana *customer value index* dalam memilih perumahan di Kabupaten Bojongsoang dilihat dari kombinasi perumahan di bidang properti yang memiliki *customer value index* tertinggi, serta mengetahui *value driver* dari properti perumahan tersebut.

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka diajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kombinasi perumahan yang menghasilkan *customer value index* tertinggi?
2. Atribut mana yang merupakan *value driver* dari perumahan?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kombinasi perumahan yang menghasilkan *value index* tertinggi.
2. Mengetahui atribut yang merupakan *value driver* dari perumahan.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Aspek Teoritis

Penelitian dibidang properti perumahan ini diharapkan dapat membantu lebih kepada pembaca dalam menambah wawasan dan memperkaya pengetahuan mengenai bidang pemasaran, dan dapat menjadi bahan referensi dalam melakukan penelitian selanjutnya dengan topik pemabahasan yang serupa.

1.6.2 Aspek Praktis

a. Bagi Akademis

Penelitian ini dapat memperluas wawasan dan memperdalam ilmu pengetahuan serta memperkaya penelitian-penelitian dan menjadi pembanding bagi pembaca dalam melakukan penelitian khususnya di bidang pemasaran.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan sebagai bahan masukan untuk perusahaan dalam melakukan strategi khususnya di bidang pemasaran. Diharapkan bagi para *developer* dapat mengetahui bagaimana *customer value index* dalam memilih perumahan di era saat ini khususnya yang ada di kawasan Bandung.

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini membahas tentang *customer value index* pada perumahan di Kecamatan Bojongsoang.

1.7.1 Waktu dan Periode Penelitian

Penelitian ini direncanakan akan dilaksanakan dalam kurung waktu kurang lebih 3 bulan, dimulai dari bulan Agustus 2018 berakhir pada bulan Oktober 2018.

1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini merupakan penjelasan secara umum, ringkas, dan padat yang menggambarkan dengan tepat isi penelitian. Isi bab ini meliputi: Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang, Perumusan Masalah, Pertanyaan Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini berisi tentang landasan teori yang digunakan sebagai acuan melakukan penelitian terhadap masalah yang akan diteliti. Isi bab ini meliputi Tinjauan Pustaka Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran dan Hipotesis Penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang dapat menjawab atau menjelaskan masalah penelitian. Isi bab ini meliputi: Jenis Penelitian, Variabel Operasional, Tahapan Penelitian, Populasi dan Sampel, Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data dan Pengujian Hipotesis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan mengenai karakteristik responden yang dilihat dari berbagai aspek, membahas dan menjawab rumusan masalah serta hasil perhitungan analisis data yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan menyimpulkan hasil penelitian serta memberikan saran-saran kepada perusahaan.