BAB II. PERUMAHAN CIGADUNG GREENLAND DAN OPINI MASYARAKAT

II.1 Pengertian Perumahan

Perumahan adalah suatu hal yang wajib dimiliki oleh sebuah keluarga. Definisi Perumahan menurut UU No. 4 Tahun (1992) tentang Perumahan dan Permukiman menjelaskan, "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga" (pasal 1 ayat 1). Dari pernyataan undang-undang tersebut dapat diartikan bahwa perumahan merupakan tempat atau ruang untuk seseorang maupun kelompok (keluarga) yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal, melakukan aktifitas sehari-hari dan membina sebuah keluarga.

Menurut filsafat Kerken seperti dikutip Noor Cholis Idham dalam buku Arsitektur dan Kenyamanan Termal (2016) "rumah adalah tempat untuk menemukan identitas pribadi manusia penghuninya; *een tweede belichaming* yang artinya perwujudan kedua dalam *Filosofie of Van Het Wonen."*

Mengacu pada kedua pernyataan teori diatas, rumah atau perumahan adalah tempat kita bertumbuh-kembang, membina diri untuk beradaptasi terhadap lingkungan, dilengkapi oleh fasilitas-fasilitas tertentu untuk mendukung aktifitas didalamnya, memenuhi hasrat kenyamanan dalam diri seseorang ataupun keluarga dalam bermukim dan menyiapkan keluarga untuk menyongsong masa depan.

II.2 Perumahan Cigadung Greenland

Berdasarkan pada hasil wawancara dengan salah satu *public realtion (PR)* dari perumahan Cigadung Greenland, perumahan ini dikelola oleh PT. Hanggar Anugerah Sejati. Perumahan dibangun diatas lahan persawahan seluas 3 hektar (ha) tanah , dengan kontur tanah berbukit, yang berlokasi di jalan Cigadung raya tengah, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying kaler Kota Bandung dan perumahan ini mulai dibangun pada 27 Januari 2012 sampai sekarang.

Perumahan Cigadung Greenland mengusung konsep yang menarik dibanding perumahan lainnya, yakni mengusung *Free Design* dalam hal tata letak ruangan

maupun fasilitas-fasilitas sesuai dengan permintaan calon konsumen yang disesuaikan dengan kesanggupan *budget* dari konsumen itu sendiri. Perumahan Cigadung Greenland juga memiliki spesifikasi teknis bangunan yang sangat berkelas dari segi bahan bangunanan yang dipilih adalah sebagai berikut :



Gambar II.1 Spesifikasi teknis bangunan perumahan Cigadung Greenland

Sumber : Katalog perumahan Cigadung Greenland

Spesifikasi teknis bangunan tersebut (Gambar II.1) digunakan pada seluruh unit rumah di Perumahan Cigadung Greenland.

II.2.1 Kondisi Terakhir Perumahan Cigadung Greenland

Saat ini Perumahan Cigadung Greenland sudah memiliki lebih dari 63 unit rumah berbagai ukuran dan tipe seperti tipe 45A sampai 45B, tipe 64 sampai 64 *contour*, tipe 100 dan tipe 120 yang masing-masing rumah 30% diantaranya masih dalam tahap pembangunan dan masih memiliki beberapa kavling tanah yang kosong. Berikut sampel foto unit rumah dan kondisi saat ini di Perumahan Cigadung Greenland :



Gambar II.2 gerbang masuk perumahan Cigadung Greenland.
Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin
(diambil pada 24/10/2016)

Berikut adalah tampilan foto (Gambar I.2) berupa akses gerbang masuk Perumahan Cigadung Greenland yang menggunakan *One Gate System* dimana hanya ada satu akses masuk maupun keluar Perumahan dengan dijaga satu pos satpam 24 jam. *One Gate System* ini di klaim pihak perumahan supaya bisa lebih terkontrol dari segi keamanan.



Gambar II.3 plang proyek pengerjaan perumahan Cigadung Greenland

Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin

(diambil pada 24/10/2016)

Berikut adalah plang proyek dari Perumahan Cigadung Greenland yang dipasang tepat didepan gerbang masuk perumahan dan pos satpam, plang perumahan ini berisi informasi proyek pembangunan yang sedang di bangun, lebar jalan, tanggal mulai pembangunan dan sebagainya.



Gambar II.4 salah satu unit rumah tipe 100 di perumahan Cigadung Greenland

Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin

(diambil pada 24/10/2016)



Gambar II.5 salah satu unit rumah tipe 100 di perumahan Cigadung Greenland
Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin
(diambil pada 24/10/2016)

Berikut (gambar 1.4 dan gambar 1.5) adalah salah satu unit rumah di perumahan Cigadung Greenland dengan tipe 100 (2 lantai) perumahan ini memiliki luas tanah 9 meter x 20 meter.



Gambar II.6 salah satu unit rumah tipe 64 di perumahan Cigadung Greenland
Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin
(diambil pada 24/10/2016)

Berikut foto diatas (Gambar 1.6) adalah foto rumah yang sedang dalam proses *finishing* di perumahan Cigadung Greenland.



Gambar II.6 situasi rumah yang sedang dibangun di perumahan Cigadung Greenland
Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin
(diambil pada 24/10/2016)

Berikut foto diatas (Gambar 1.6) adalah situasi terakhir rumah yang sedang berlangsungnya proses pembangunan di perumahan Cigadung Greenland.



Gambar II.7 kondisi saat ini di perumahan Cigadung Greenland
Sumber : Dokumentasi oleh Wildan Alimudin
(diambil pada 24/10/2016)

Dan seperti ini kondisi saat ini perumahan Cigadung Greenland yang tampak dalam foto (Gambar 1.7)

II.2.2 Kelebihan dan Fasilitas Perumahan Cigadung Greenland

Perumahan Cigadung Greenland Merupakan salah satu produk perumahan dari PT. Hanggar Anugerah Sejati yang memiliki berbagai tipe macam perumahan yang mempunyai beberapa kelebihan dan letak perumahan yang sangat strategis karena lokasinya yang dekat dari pusat kota Bandung diantaranya :

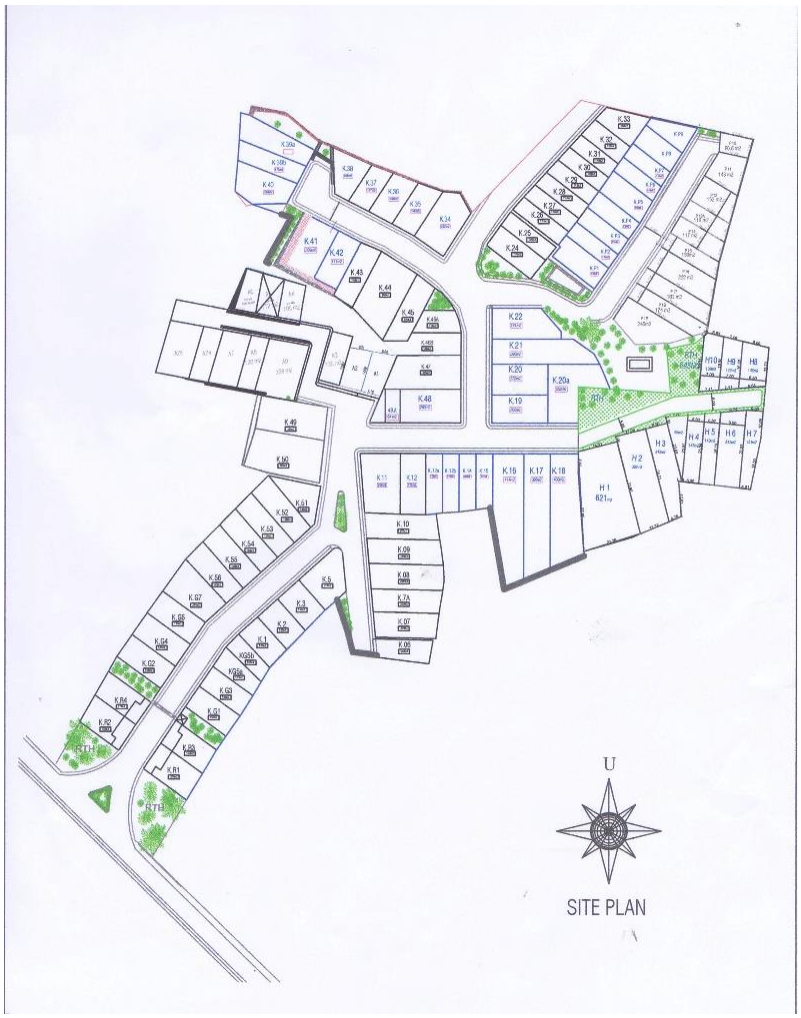
- Berada dekat lapangan Golf Dago atas
- Dekat dengan jalan Ir. H. Juanda
- 400 meter dari jalan raya utama Cikutra dan jalan Pahlawan
- Dekat Universitas Ternama (Widyatama, ITENAS, LP3I)
- 20 menit ke pusat kota Bandung
- 30 menit ke Tol Pasteur
- 30 menit ke Bandara Husein Sastranegara
- Hunian *Exclusive* di Kota Bandung dengan konsep *Free Design*
- Lokasi strategis dengan suasana sejuk di lingkungan Cigadung
- Uang muka kembali 100% apabila konsumen membatalkan pembelian unit rumah di Cigadung Greenland

Adapun Fasilitas dari perumahan Cigadung Greenland ini adalah :

- Sistem *one Gate* (Akses Satu Pintu) dengan sistem keamanan 24 jam menambah kawasan ini lebih aman dan nyaman sebagai rumah idaman
- Sentuhan Garden Square, sebagai fasilitas lingkungan taman di setiap unit rumah
- Di Garden Square tersedia *joggingtrack* untuk sarana olahraga
- Keamanan 24 jam
- Untuk perairan menggunakan sumur bor
- Jalan hotmix
- Cul de sac
- Pos satpam
- Camera *CCTV* disetiap sudut perumahan

II.2.3 Site Plan

Site plan adalah gambar dua dimensi yan menunjukan detail dari rencana yang akan dilkukan terhadap sebauh kavling tanah, baik menyagkut rencana jalan, tata letak unit rumah, utilitas air bersih, listrik, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Siteplan dalam dunia properti bisa juga mencakup cluster-cluster perumahan yang direncanakan *(*http://artikel2.com/site-plan/*)* berikut site plan yang dirancang untuk perumahan Cigadung Greenland :



Gambar II.8 site plan perumahan Cigadung Greenland
Sumber : Kantor Pemasaran perumahan Cigadung Greenland
(diambil pada 29/10/2016)

Berikut adalah gambar site plan yang ada di Perumahan Cigadung Greenland dimana terlihat jelas penataan nomor rumah dan jalan yang ada di perumahan ini.

II.2.4 Daftar Harga yang Ditawarkan Perumahan Cigadung Greenland :

Dari segi harga yang ditawarkan, Perumahan Cigadung Greenland tentu saja memiliki harga unit rumah serta cicilan yang beragam yang disesuaikan dengan tipe rumah yang ada. Berikut daftar cicilan yang ditawarkan perumahan Cigadung Greenland :

PRICELIST BULAN JANUARI 2016

CIGADUNG GREENLAND

JL. CIGADUNG RAYA TENGAH (SEBELAH C59)

READY STOCK			HARGA	10THN	15THN	KET
K48	260,00 m2	235,00 m2	Rp 5.210.000.000	Rp 61.843.622	Rp 48.297.344	ready

INDENT			HARGA	10THN	15THN	KET
H3	252,00 m2	100,00 m2	Rp 3.772.000.000	Rp 44.774.307	Rp 34.966.906	indent
H4	175,00 m2	100,00 m2	Rp 2.925.000.000	Rp 34.720.267	Rp 27.115.112	indent
H6	201,00 m2	100,00 m2	Rp 3.211.000.000	Rp 38.115.138	Rp 29.766.367	indent
H7	220,00 m2	100,00 m2	Rp 3.420.000.000	Rp 40.596.005	Rp 31.703.823	indent
P10	80,00 m2	45,00 m2	Rp 1.330.000.000	Rp 15.787.335	Rp 12.329.264	indent
P11	103,00 m2	45,00 m2	Rp 1.583.000.000	Rp 18.790.490	Rp 14.674.606	indent
P11A	98,00 m2	45,00 m2	Rp 1.528.000.000	Rp 18.137.630	Rp 14.164.749	indent
P12	95,00 m2	45,00 m2	Rp 1.495.000.000	Rp 17.745.914	Rp 13.858.835	indent
P12A	116,00 m2	45,00 m2	Rp 1.726.000.000	Rp 20.487.925	Rp 16.000.233	indent
P17	183,00 m2	152,00 m2	Rp 3.533.000.000	Rp 41.937.335	Rp 32.751.347	
P18	176,00 m2	142,00 m2	Rp 3.356.000.000	Rp 39.836.314	Rp 31.110.535	
P19	245,00 m2	202,00 m2	Rp 4.715.000.000	Rp 55.967.884	Rp 43.708.633	

*Harga jual dianggap sah apabila sdh membayar booking fe Rp. 5.000.000,-(tidak hangus bila BATAL)

*Persyaratan KPR diserahkan kepada marketing maks 2 minggu setelah booking fee.

*Apabila KPR yang disetujui oleh Bank lebih kecil dr permintaan, maka pembeli wajib menambah DP

*Harga jual belum termasuk PPN, BPHTB, IMB, biaya AJB, dan BN NOTARIS

*Harga jual dapat berubah sewaktu-waktutanpapemberitahuan terlebih dahulu

CONTACT PERSON :

Gambar II.9 daftar cicilan perumahan Cigadung Greenland

Sumber : Kantor Pemasaran Cigadung Greenland

(diambil pada 29/10/2016)

II.3 Opini Masyarakat

Opini masyarakat dan konsumen terkait perumahan Cigadung Greenland, sesuai hasil observasi dengan melakukan wawancara langsung kepada pihak marketing dan *public relation* di kantor pemasaran perumahan Cigadung Greenland, dari sebagian besar opini masyarakat dan konsumen tersebut dapat dirangkum sebagai berikut :

1. Banyak calon konsumen yang tidak jadi membeli rumah di Cigadung Greenland karena keterbatasan dana yang mereka miliki
2. Banyak pula calon konsumen yang sangat ingin membeli hunian di Cigadung Greenland namun KPRnya tidak di ACC oleh pihak bank
3. Banyak calon konsumen yang mengeluh karena harga yang ditawarkan sangat tinggi
4. Sedangkan banyak pula konsumen yang tidak mempermasalahkan mengenai biaya yang di tawarkan pihak Cigadung Greenland
5. Ada beberapa konsumen yang sudah tinggal di perumahan mengeluh mengenai atap rumah yang bocor namun itu sudah ditangani pihak perumahan Cigadung Greenland secepat mungkin

Dari data kuisioner di atas, dapat dilihat alasan utama yang menguatkan masyarakat untuk memilih perumahan sebagai tempat huniannya yakni dari segi lingkungannya yang bersih, keamanan, tertata, kepraktisan, kenyamanan, dan dari segi suasananya.

Maka dapat di simpulkan, dari opini masyarakat tentang keberadaan maupun informasi Perumahan Cigadung Greenland, masih banyak yang belum mengetahui perumahan ini, ditengah banyaknya kesempatan untuk Perumahan Cigadung Greenland sendiri dalam mendapatkan konsumen yang berkeinginan kuat memiliki hunian perumahan seperti yang dicita-citakan para responden diatas.

II.4 Target Audience

Adapun target audience yang akan di sasar dalam penilitian ini dibagi menjadi beberepa kategori yang dilihat dari beberepa aspek, diantaranya :

- Demografis

  Gender : Laki-laki dan perempuan
  Usia : 27 – 40 tahun
  Pendidikan : S1, S2, S3
  Pekerjaan : Pengusaha, manajer/direktur perusahaan, *entrepreneur*
  Agama : Semua agama

- Geografis

  Negara : Indonesia

  Wilayah : Perkotaan (Jawa barat), kota metropolitan (DKI Jakarta)

- Psikografis

  Status sosial : Menengah ke atas, golongan *elite*

  Gaya hidup : Mewah, sosialita, modern

  Kepribadian : Penggemar bisnis

II.5 Resume

Dengan demikian dari pengertian dan pemaparan data-data diatas dapat disimpulkan, bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang menjadi kebutuhan paling mendasar bagi seseorang dalam bertumbuh-kembang, melakukan aktifitas sehari-hari, membangun dan membina sebuah keluarga untuk menghadapi masa depan dalam peradaban yang kian hari kian maju. Maka dari itu Perumahan Cigadung Greenland mencoba membantu mewujudkan kebutuhan primer masyarakat terutama di kota Bandung, dengan penawaran fasilitas dan kelebihan yang dimiliki Perumahan Cigadung Greenland, agar masyarakat tertarik untuk melakukan pembelian rumah untuk memenuhi kebutuhan primernya. Seiring dengan opini dari masyarakat yang kurang mengetahui informasi tentang perumahan Cigadung Greenland mengenai lokasi, fasilitas yang ditawarkan dan harga unit rumah.

Dengan adanya pemaparan permasalahan diatas terkait objek yang disampaikan masyarakat dengan data-data yang ada, maka untuk menyelesaikan masalah ini dapat dipecahkan solusinya dengan membuat promosi bagi Perumahan Cigadung Greenland.