

## ***ABSTRAK***

Meningkatnya jumlah penduduk yang ada mengakibatkan kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal di kota Bandung mengalami peningkatan, sehingga banyak muncul perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang industri properti. PT Fortuna Karya Persada merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti. Salah satu produk dari PT Fortuna Karya Persada ini adalah Dakota Fortune Pasteur yang dimana produk ini merupakan suatu properti berbentuk *Cluster* yang sedang dibangun di daerah Pasteur Bandung.

Dakota Fortune Pasteur merupakan salah satu produk dari PT Fortuna Karya Persada yang ditujukan bagi kalangan menengah ke atas. Pertengahan tahun 2014 lalu, produk Dakota Fortune Pasteur ini sudah mulai dipasarkan yang dimana produknya terdiri dari 12 unit yang dimana rata-rata bertipe 110. Dalam industri properti, harga merupakan suatu variabel yang sangat berpengaruh terhadap konsumen yang akan membelinya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi harga dari *Cluster* tersebut sesuai dengan benefit yang dirasakan pelanggan dengan harga yang harus dibayar pelanggan untuk menghindari penetapan harga yang terlalu tinggi maupun terlalu rendah dari kemauan bayar pelanggan menggunakan metode *Value Based Pricing*.

Berdasarkan hasil perhitungan dan evaluasi didapat *customer value map* pada produk Dakota Fortune Pasteur berada pada *advantage area* karena memiliki *perceived value* yang diterima pelanggan Dakota Fortune Pasteur sama dengan *value* yang diterima pelanggan competitor yaitu sebesar 1.08:1.02. Pada pendekatan *price sensitivity meter* untuk tanah per meter persegi *acceptable price range* yaitu pada selang harga Rp 5.750.000,00 hingga Rp 6.750.000,00 dan untuk bangunan per meter persegi *acceptable price range* yaitu pada selang harga Rp. 5.250.000,00 hingga Rp. 6.250.000,00. Sedangkan rekomendasi usulan harga pada tanah dan bangunan produk Dakota Fortune Pasteur dengan mempertimbangkan harga *existing* dari produk Dakota Fortune Pasteur, harga kompetitor, *customer value map*, dan *customer willingness to pay* yaitu sebesar Rp 6.750.000,00 untuk paket harga tanah per meter persegi dan Rp 5.500.000 untuk harga bangunan per meter persegi.

**Kata Kunci:** Dakota Fortune Pasteur, Harga, *Customer Value Map*, *Customer Willingness To Pay*, *Value Based Pricing*.