

## *The Impact of Spatial Layout on Commercial Property Value*

Richard Feliandi<sup>1</sup>, Yosephine Sitanggang<sup>2\*</sup>

<sup>1,2</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Seni dan Desain, Universitas Multimedia Nusantara

Jalan Scientia Scientia Boulevard Gading, Curug Sangereng, Serpong, Kabupaten Tangerang, Banten 15810

\*Penulis Korespondensi: yosephine.sitanggang@umn.ac.id

**Abstract:** Tangerang regency has an extensive administrative area, which makes some residential areas are closer to the government center of another city, such as Tangerang city. One example is Villa Tomang Baru residential area. Despite its strategic location and supporting facilities, it has a commercial area called Tomang Baru Square that lacks visitors and tenants. Therefore, the purpose of the paper is to analyse the impact of commercial space layout on property value in Tomang Baru Square. The analysis was carried out with a qualitative method by collecting observation data and doing literature studies. From the literature study, the author found several research parameters for the spatial layout variable and the property value variable. Literature findings show that property value can be analyzed through four aspects: utility, scarcity, effective demand, and transferability. Meanwhile, spatial layout is assessed based on the presence of anchors, supporting activities, integration and accessibility, building visuals, and comfort and security. Based on the analysis result, it was found that the utility, effective demand, and transferability aspects were still not being fulfilled and therefore the property value has decreased.

**Keywords:** spatial layout; commercial area; property value

## **Pengaruh Tata Letak Ruang Komersial terhadap Nilai Properti**

**Abstrak:** Kabupaten Tangerang memiliki wilayah administratif yang luas, sehingga beberapa kawasan hunian lebih dekat ke pusat pemerintahan kota lain, seperti Kota Tangerang. Salah satu hunian yang dimaksud adalah perumahan Villa Tomang Baru. Meskipun memiliki lokasi yang strategis dan didukung berbagai fasilitas, kawasan ini memiliki area komersial yaitu Tomang Baru Square yang sepi pengunjung dan penyewa. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak tata letak ruang komersial terhadap nilai properti di Tomang Baru Square. Analisis menggunakan metode kualitatif dengan mengumpulkan data observasi dan melakukan studi literatur. Dari studi literatur yang dilakukan, penulis menemukan beberapa parameter penelitian untuk variabel tata ruang dan nilai properti. Hasil studi literatur menunjukkan bahwa nilai properti dapat dianalisis melalui aspek utilitas, kelangkaan, *effective demand*, dan *transferability*. Sementara itu, tata letak ruang dinilai berdasarkan keberadaan *anchor*, aktivitas pendukung, integrasi dan aksesibilitas, visual bangunan, kenyamanan dan keamanan. Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa aspek utilitas, *effective demand*, dan *transferability* masih belum terpenuhi sehingga nilai properti mengalami penurunan.

**Kata kunci:** tata ruang; area komersial; nilai properti

Artikel diterima 05 November 2024 | Disetujui 21 Juli 2025 | Dipublikasikan 31 Juli 2025

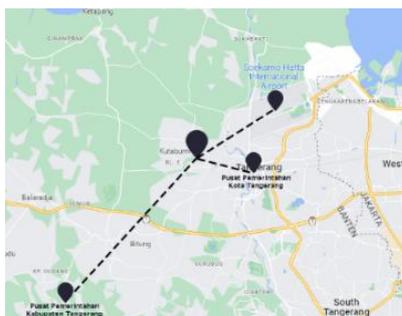


Copyright © 2025 by the Authors. Licensee JURNAL ARSITEKTUR  
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

## 1. Pendahuluan

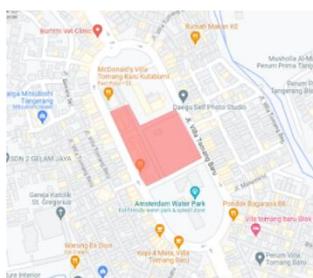
Kabupaten Tangerang merupakan kabupaten dengan luas wilayah 1.0354,54 km<sup>2</sup> [1]. Dengan luas wilayah yang dapat dikatakan cukup besar, banyak kawasan perumahan di wilayah tersebut yang lebih dekat dengan pusat wilayah lain dibandingkan dengan pusat pemerintahan Kabupaten Tangerang yang terletak di Kecamatan Tigaraksa. Salah satunya adalah perumahan Villa Tomang Baru. Villa Tomang Baru merupakan kawasan perumahan yang dibangun dan dikembangkan oleh ISPI Group. Jumlah KK di Villa Tomang Baru di tahun 2022 mencapai 705 KK [2].

Kawasan ini secara administratif merupakan bagian dari Kabupaten Tangerang, akan tetapi secara jarak tempuh Villa Tomang Baru lebih dekat dengan pusat kota Tangerang dibandingkan dengan pusat Kabupaten Tangerang. Villa Tomang Baru memiliki lokasi yang strategis karena berdekatan dengan beberapa kawasan perumahan lain seperti Kutabumi, Taman Elang, Villa Mutiara Pluit, dan Villa Grand Tomang. Selain itu juga tidak terlalu jauh dari pintu tol dan Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Kawasan Villa Tomang Baru juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung seperti sekolah, area komersial, maupun area publik seperti kolam renang, lapangan bulu tangkis, dan kafe.



Gambar 1. Lokasi Villa Tomang Baru

Lokasi yang strategis dari Villa Tomang Baru seharusnya membuat kawasan ini memiliki potensi yang baik, tidak hanya sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Namun ada satu area yang sepi pengunjung bahkan penyewa, yaitu pada area ruko di Tomang Baru Square. Padahal seharusnya area ruko ini menjadi salah satu penunjang untuk melengkapi kebutuhan masyarakat sekitar, ditambah dengan letaknya yang berada di tengah-tengah kawasan Villa Tomang Baru (lihat Gambar 2).

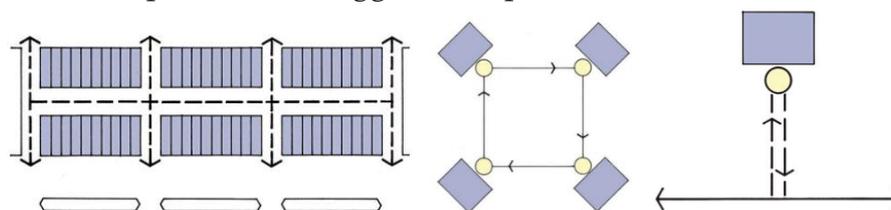


Gambar 2. Lokasi Tomang Baru Square

Kegiatan komersial didefinisikan sebagai kegiatan yang menggambarkan aktivitas perdagangan di suatu kota yang meliputi kegiatan retail dan jasa dalam skala lokal, pusat perbelanjaan dalam skala regional, dan area hiburan, yang tidak harus berada di pusat kota dan memiliki pengaruh besar dalam perekonomian kota [3]. Definisi dari pusat perbelanjaan adalah sekelompok bangunan komersial yang terintegrasi secara arsitektur dan dibangun pada lokasi yang sama, yang telah direncanakan sebelumnya, dikembangkan, dimiliki, dan dikelola dengan detail seperti lokasi, ukuran, dan jenis barang atau jasa yang dijual di dalam toko tersebut nantinya sampai akhirnya beroperasi [4]. Kawasan ini juga menyediakan lahan parkir yang menyesuaikan dengan jenis dan skala toko yang ada di lokasi tersebut. Untuk dapat bertahan dan menarik bagi pengunjung, pusat perbelanjaan dewasa ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang bertujuan untuk rekreasi seperti penambahan fungsi, acara-acara musik, festival makanan, bioskop, dan lainnya [5].

Berdasarkan bentuknya, pusat perbelanjaan dapat diklasifikasikan menjadi empat yaitu ruang terbuka, ruang tertutup sebagian, ruang tertutup, dan ruang campuran [6]. Pusat perbelanjaan dapat diklasifikasikan berdasarkan tipe ruang yaitu *shopping street*, *shopping center*, *shopping precinct*, *department store*, *supermarket*, dan *super store* [7]. Pusat perbelanjaan juga dibutuhkan sebagai sebuah fasilitas penunjang dalam suatu perumahan untuk mempermudah masyarakat sekitar dalam memenuhi kebutuhannya. Pusat perbelanjaan yang dimaksud termasuk sekelompok penjual eceran maupun usahawan komersial lainnya yang merencanakan, mengembangkan, mendirikan, memiliki, dan mengelola sebuah properti yang dilengkapi dengan area parkir serta fasilitas pendukung lainnya yang diharapkan dapat melengkapi kebutuhan masyarakat sekitarnya [8].

Menurut [6] tata letak ruang pada pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu linear, sirkuit, dan lubang kunci (*keyhole*) (lihat pada Gambar 3). Tata letak linear adalah tata letak yang paling sederhana diantara yang lainnya dimana tata letak ini menghubungkan antara dua penyewa utama (*anchor*) di bagian ujung dan menempatkan penyewa lainnya (*tenant*) di antaranya. Tata letak sirkuit menciptakan sirkulasi yang memungkinkan orang yang berkunjung untuk memulai dan berhenti melihat seluruh isi pusat perbelanjaan pada titik yang sama. Tata letak lubang kunci (*keyhole*) menghubungkan titik kedatangan dan titik kembali, namun memiliki satu anchor di ujungnya. Oleh karena itu, orang yang berkunjung akan melewati seluruh area di depan *anchor* hingga mencapai *anchor* tersebut.



**Gambar 3.** (kiri) tata letak linear, (tengah) tata letak sirkuit, (kanan) tata letak lubang kunci

(Sumber: Coleman, 2006)

Ada beberapa hal yang menjadi faktor utama dalam perencanaan tata ruang pada pusat perbelanjaan yaitu *anchor*, fasilitas tambahan (*additional facilities*), pintu masuk (*entrance*), ukuran dan penempatan parkir kendaraan [9].

*Anchor* merupakan tenant utama yang menarik pengunjung dan juga merupakan transformasi dari sebuah simpul atau pusat keramaian.[10] Selain itu, *anchor* juga memiliki fungsi sebagai *landmark*. *Anchor* biasanya berupa *department store*, supermarket, bioskop, atau yang lainnya. *Anchor* haruslah yang paling diminati pengunjung agar arus pengunjung dapat terdistribusi secara merata hingga ke ujung bangunan, karena biasanya *anchor* diletakkan di sudut dan jumlah *tenant anchor* dapat lebih dari satu [10]. Fasilitas tambahan merupakan hal yang dapat menunjang sebuah pusat perbelanjaan, sehingga pengunjung tidak mudah bosan dan dapat menghabiskan waktu lebih lama di dalam pusat perbelanjaan.

Penempatan pintu masuk dirancang terintegrasi dengan moda transportasi umum, area parkir, dan area sirkulasi utama untuk memudahkan pengunjung. Ketersediaan parkir juga menjadi faktor penentu dalam pusat perbelanjaan. Selain ketersediaan, penempatan parkir juga menjadi aspek yang penting. Jika tempat parkir lebih dekat dengan pintu masuk, maka akan memudahkan pengunjung dan membuat pengunjung merasa nyaman karena tidak perlu berjalan terlalu jauh dari tempat parkir ke area pusat perbelanjaan.

Terdapat beberapa aspek yang dapat mempengaruhi nilai arsitektural pada suatu area komersial yang dapat menciptakan area komersial yang ideal yaitu: aksesibilitas; jangkauan aktivitas; visual bangunan; integrasi; kenyamanan; fleksibilitas sirkulasi dan alur pada area dalam bangunan komersial; keamanan [11].

Aksesibilitas terkait lokasi bangunan komersial harus berada di lokasi yang strategis dan mudah terlihat. Jangkauan aktivitas terkait beragamnya kegiatan yang dapat dilakukan di area komersial dapat membuat pengunjung lebih tertarik untuk berkunjung ke area tersebut. Visual bangunan terkait bentuk yang tidak monoton dapat menjadi daya tarik untuk menarik pengunjung. Integrasi terkait konektivitas terhadap bangunan-bangunan yang berada di sekitar area komersial dapat menjadi faktor penentu dalam menarik pengunjung. Kenyamanan terkait fleksibilitas sirkulasi dan alur pada area di dalam bangunan komersial. Keamanan terkait tingkat keamanan yang juga dapat menentukan keramaian pengunjung [11].

Produk properti dapat dibedakan menjadi empat yaitu residensial, komersial, agrikultural, dan *special purpose* [12]. Bangunan komersial yang menjadi studi kasus merupakan salah satu produk properti. Dalam konteks pengembangan properti, nilai menjadi hal yang penting dimana kegiatan tersebut dilakukan untuk dapat meningkatkan nilai properti untuk mendapatkan keuntungan [13]. Nilai berkaitan dengan utilitas atau manfaat dari satu objek bagi pemangku kepentingan tertentu, dan nilai bersifat subjektif berdasarkan pemangku kepentingan [13].

Nilai dapat didefinisikan sebagai kekuatan dari suatu barang atau jasa untuk mendominasi barang atau jasa lainnya di pasar [14]. Nilai dapat dibedakan

menjadi dua yaitu nilai guna (*use value*) dan nilai tukar (*exchange value*) yang terkandung dalam setiap objek, termasuk properti sebagai produk *real estate* [15]. Penelitian ini berfokus pada nilai guna dari studi kasus. Salah satu elemen yang dapat mempengaruhi nilai guna adalah tata letak ruang. Dalam studi arsitektur dan properti, tata letak ruang komersial berperan tidak hanya terkait kenyamanan pengguna tetapi juga pada tingkat okupansi maupun nilai tukar dari properti tersebut yang dapat diukur dari harga jual maupun harga sewa.

Nilai properti dapat digambarkan sebagai nilai dari suatu objek penilaian yang dalam hal ini adalah properti, didasarkan pada fakta-fakta yang telah dianalisis secara objektif dan relevan [16]. Definisi lain dari nilai properti adalah estimasi manfaat dari suatu barang, yang dalam hal ini adalah properti, pada waktu tertentu dengan definisi nilai tertentu [17].

Nilai properti memiliki empat aspek yang dapat mempengaruhinya, yaitu utilitas, kelangkaan, permintaan efektif, dan *transferability* (pemindahan kepemilikan) [14]. Aspek utilitas adalah kemampuan properti untuk memenuhi kebutuhan penggunanya. Aspek kelangkaan berarti kelangkaan jenis properti yang serupa dengan sekitarnya, apakah ada properti yang serupa dengan studi kasus. Aspek permintaan efektif adalah tingkat kebutuhan dan kemampuan beli masyarakat sekitar terhadap suatu properti, yang dapat dilihat dari seberapa banyak properti sejenis yang dihuni. Aspek pemindahan kepemilikan (*transferability*) adalah jenis kepemilikan suatu properti dimana semakin beragam jenis kepemilikan yang ditawarkan pada suatu properti maka nilai properti tersebut akan meningkat [13].

Memiliki letak yang strategis seharusnya membuat kawasan ini memiliki potensi yang baik karena mudah dijangkau dari seluruh kawasan Villa Tomang Baru. Akan tetapi ada beberapa faktor yang diduga menjadi penyebab area ruko ini sepi pengunjung maupun penyewa. Hal ini menimbulkan pertanyaan utama yaitu "apa pengaruh tata letak ruang komersial terhadap nilai guna bangunan di Tomang Baru Square?". Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh tata letak ruang terhadap nilai properti komersial dengan menekankan pada nilai guna bangunan. Secara akademik, terdapat *research gap* yang jelas dalam bidang arsitektur dan pengembangan properti, terutama terkait dengan tata letak ruang komersial dan penurunan nilai properti. Pendekatan interdisipliner yang membahas mengenai analisis spasial arsitektural dengan evaluasi nilai properti masih jarang dilakukan dalam konteks urban di Indonesia. Dari segi praktis, pilihan studi kasus yang dianalisis mencerminkan isu umum yang dihadapi banyak area komersial di kota-kota besar. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan dalam merancang area komersial yang hidup dan aktif sehingga memiliki nilai guna bangunan yang lebih baik terutama pada area tersebut.

## 2. Metode

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pada dasarnya penelitian kualitatif memiliki perbedaan dengan kuantitatif. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari strategi

investigasi, metode pengumpulan data, analisis data, dan interpretasi data [18]. Penelitian kualitatif biasanya menggunakan banyak data dari banyak sumber untuk membuat analisis yang lebih mendalam terhadap suatu masalah [18]. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen), tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel yang lain [19]. Artinya, penelitian ini ingin mengetahui keadaan variabel penelitian itu sendiri tanpa ada pengaruh atau hubungan dengan variabel yang lain.

### 2.1. Metode Pengumpulan Data

Penulis melakukan observasi langsung di area Tomang Baru Square yang terletak di Kabupaten Tangerang. Pengambilan data di area ini dilakukan secara bertahap dan dalam waktu yang berbeda. Penulis melakukan observasi pada pagi hari, siang hari, sore hari, maupun malam hari. Penulis juga mencoba memposisikan diri sebagai pengunjung yang melewati area tersebut dan mengetahui apa yang dirasakan oleh pengunjung terkait tata letak ruang di area Tomang Baru Square. Sedangkan untuk data sekunder, penulis mencari data dengan menggunakan studi literatur. Penulis mencari berbagai studi literatur yang berkaitan dengan topik yang dibahas, baik dalam buku maupun jurnal yang membahas mengenai tata letak ruang komersial dan juga nilai properti pada bangunan komersial. Hal tersebut dapat dijadikan referensi dalam melakukan analisis lebih dalam mengenai topik yang dibahas.

### 2.2. Metode Analisis Data

Analisis data dimulai dengan menentukan parameter-parameter yang ada dari berbagai literatur dan memilih yang memiliki relevansi dengan topik ini, kemudian dilanjutkan dengan mengolah data yang ada ke dalam bentuk diagram. Kemudian penulis melakukan analisis parameter-parameter tersebut dengan kondisi eksisting di area Tomang Baru Square yang nantinya akan menjawab pertanyaan penelitian. Berdasarkan teori-teori yang telah dijabarkan sebelumnya, banyak kesamaan dari parameter dari teori yang telah dijabarkan. Setelah melihat beberapa sumber dan mencocokkan satu sama lain, maka diperoleh beberapa variabel yang dijadikan sebagai parameter penilaian yang akan dianalisis pada penelitian ini terkait aspek utilitas. Aspek utilitas berkaitan dengan kegunaan dari properti tersebut. Parameter penilaian yang digunakan untuk menganalisis aspek utilitas dari nilai properti meliputi *anchor*, fasilitas tambahan, integrasi dan aksesibilitas, visual bangunan, serta kenyamanan dan keamanan.

**Tabel 1.** Parameter yang digunakan

Aspek yang Mempengaruhi Nilai Properti	Parameter Pembahasan
Aspek Utilitas	Anchor Fasilitas tambahan Integrasi dan aksesibilitas Visual bangunan

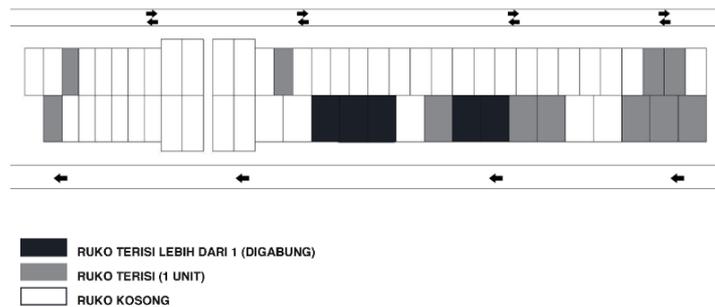
	Kenyamanan dan keamanan
Aspek Kelangkaan	Jumlah properti yang serupa di kawasan
Aspek Permintaan Efektif	Tingkat okupansi <i>tenant</i> yang ada di studi kasus
Aspek Pemindahan Kepemilikan	Sistem kepemilikan yang ditawarkan

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Aspek Utilitas (*Utility Aspects*)

Berdasarkan teori-teori yang telah dipaparkan sebelumnya, terdapat banyak persamaan dari parameter-parameter pada setiap teori yang telah dipaparkan. Berikut ini adalah parameter-parameter tata letak ruang dan nilai guna bangunan yang dapat digunakan untuk menilai aspek utilitas dari nilai properti yaitu *anchor*; fasilitas tambahan; integrasi dan aksesibilitas; visual bangunan; kenyamanan dan keamanan.

*Anchor*. *Anchor* memiliki peran penting dalam menarik pengunjung. Penempatan *anchor* penting untuk menjaga agar *tenant-tenant* lain yang ada di antara *anchor* dapat tetap eksis dan dikunjungi pengunjung.



Gambar 4. Layout dari Tomang Baru Square

Dapat dilihat pada Gambar 4 bahwa tata letak ruang dari studi kasus adalah tipe linear yang seharusnya memiliki dua *anchor* di kedua ujungnya. Akan tetapi, tidak ada *anchor* yang ditemukan dalam studi kasus ini.

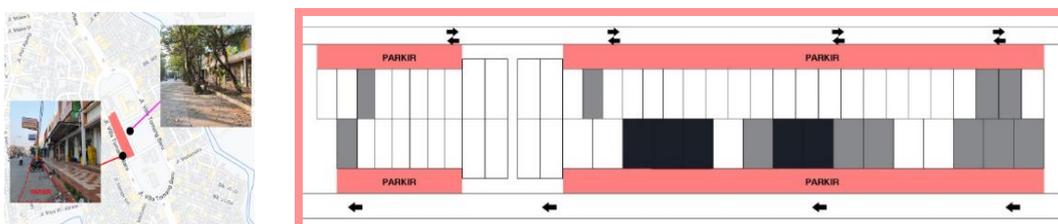
*Fasilitas tambahan*. Fasilitas tambahan menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan ketika merancang pusat perbelanjaan, untuk membuat lebih banyak pengunjung datang atau sebagai daya tarik tambahan untuk menarik pengunjung untuk mengunjungi pusat perbelanjaan [11], [20]. Studi kasus ini memiliki beberapa fasilitas tambahan di lingkungan sekitar.



Gambar 5. Layout dari Fasilitas Tambahan di Tomang Baru Square

Dapat dilihat pada Gambar 5 bahwa terdapat fasilitas tambahan seperti kolam renang, lapangan bulu tangkis, dan restoran cepat saji di sekitar studi kasus. Fasilitas tambahan dapat mendukung pusat perbelanjaan sehingga pengunjung yang datang tidak mudah bosan dan dapat berlama-lama di area tersebut [9]. Dengan adanya fasilitas tambahan yang ada di sekitar studi kasus seharusnya dapat menjadikan studi kasus juga didatangi oleh pengunjung. Namun, studi kasus saat ini masih dalam keadaan sepi.

*Integrasi dan aksesibilitas.* Yang dimaksud dengan integrasi adalah keterpaduan antara area masuk dan keluar dengan area jalan utama, tempat parkir, maupun moda transportasi umum. Pada studi kasus ini, tempat parkir terletak di tepi jalan utama dan jalan sekunder, yang memudahkan pengunjung untuk mengakses studi kasus.



**Gambar 6.** Integrasi Entrance dan Exit Bangunan

Akan tetapi, jalan sekunder memiliki intensitas lalu lintas yang lebih rendah (lihat pada garis pink pada Gambar 6), terdapat perbedaan antara area ruko yang menghadap jalan utama dan yang menghadap ke jalan sekunder. Dengan lokasi ruko yang berada di dalam area perumahan, tidak ada angkutan umum yang secara rutin melewati ruko-ruko tersebut.

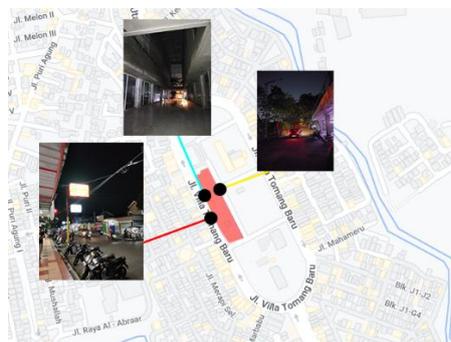
*Visual bangunan,* seperti yang dipaparkan oleh [6] bahwa visual bangunan tetap perlu diperhatikan. Misalnya saja pada konfigurasi ruang tertutup, ada kemungkinan bagian dalam akan menjadi monoton dan tidak menarik bagi pengunjung, atau pada ruang campuran keselarasan antara bagian luar dan dalam perlu diperhatikan. Untuk dapat menarik pengunjung, bangunan harus menarik secara visual dan tidak monoton sehingga orang akan merasa tertarik untuk mengunjungi bangunan tersebut untuk pertama kali karena rasa ingin tahu.



**Gambar 7.** Visual Bangunan Ruko Tomang Baru Square

Dapat dilihat pada Gambar 7 bahwa kondisi visual bangunan terlihat tidak terawat dengan baik. Beberapa area membutuhkan perawatan, dan vegetasi dibiarkan tumbuh sehingga membuat visual bangunan menjadi tidak menarik.

*Kenyamanan dan keamanan.* Dapat dilihat bahwa area parkir berada di pinggir jalan tanpa pengamanan, dan tidak ada yang menjaga (lihat pada Gambar 8 dengan tanda merah). Hal ini menyebabkan pengunjung yang datang dan ingin melihat-lihat seluruh area merasa khawatir dengan kendaraan yang diparkir. Tidak ada area untuk parkir kendaraan roda empat sehingga pengunjung harus parkir di tempat lain atau di pinggir jalan yang tidak memiliki tempat parkir, yang membuat tidak nyaman untuk meninggalkan kendaraan di sana tanpa pengawasan.



**Gambar 8.** Kondisi Pencahayaan dan Parkir di Tomang Baru Square

Selain itu, pencahayaan yang terbatas di area tersebut (pada Gambar 8 dengan garis biru dan kuning) menyebabkan jarak pandang yang terbatas dan juga rentan terhadap tindak kriminal dan kecelakaan, terutama pada garis kuning karena pada titik tersebut tidak adanya lampu jalan. Meskipun jalan tersebut merupakan jalan sekunder dan salah satu jalan utama di daerah ini, kondisi ini tidak ideal untuk sebuah pusat perbelanjaan.

Hal ini dapat ditunjukkan melalui pemaparan di atas, yang secara sederhana dapat diartikan bahwa dengan adanya tata ruang yang baik berdasarkan *anchor*, fasilitas tambahan, integrasi dan aksesibilitas, visual bangunan, kenyamanan dan keamanan akan mempengaruhi nilai properti yang berkaitan dengan aspek utilitas. Nilai properti berdasarkan aspek utilitas mengalami penurunan karena ditemukan bahwa aspek utilitas pada studi kasus masih belum terpenuhi dan hal ini dapat mempengaruhi nilai properti pada studi studi kasus.

### 3.2. Aspek Kelangkaan (*Scarcity Aspects*)

Kelangkaan dapat dilihat dari tipe properti yang serupa yang ada di sekitarnya. Jika terdapat properti yang serupa, maka nilai properti dari studi kasus akan berkurang dibandingkan dengan tidak adanya properti serupa di sekitar lokasi.



Gambar 9. Jenis Properti di sekitar Tomang Baru Square

Pada area Villa Tomang Baru dapat dilihat sebagian besar area didominasi oleh jenis properti residensial, dan hanya sedikit yang berada di area komersial seperti ruko. Hal ini menyebabkan jenis properti komersial seperti ruko di area Villa Tomang Baru dapat dikatakan cukup langka, dan hal ini membuat nilai properti area komersial di Villa Tomang Baru meningkat.

### 3.3. Aspek Permintaan Efektif (*Effective Demand Aspects*)

Permintaan efektif (*effective demand*) adalah tingkat daya beli atau sewa terhadap suatu properti yang secara langsung akan mempengaruhi nilai properti tersebut. Oleh karena itu, nilai properti juga akan meningkat jika permintaannya tinggi. Analisis *effective demand* dapat dinilai dari perspektif penyewa. Jumlah penyewa di area Tomang Baru Square hanya 16-unit yang tersewa dari total 61 ruko yang tersedia, atau hanya sekitar 26% dari total keseluruhan. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap properti ini cukup rendah dan menyebabkan nilai properti menurun.

### 3.4. Aspek Pemindahan Kepemilikan (*Transferability Aspects*)

Definisi *transferability* merupakan parameter dari sistem kepemilikan sebuah properti, karena hal ini dapat mempengaruhi tingkat okupansi (keterisian) dari properti tersebut. Kepemilikan ruko di Tomang Baru Square adalah dengan cara menyewa. Hal ini dapat menjadi salah satu faktor krusial yang menyebabkan ruko tersebut kurang ramai.



Gambar 10. (kiri) Harga Sewa Ruko Tomang Baru Square, (kanan) Harga Sewa Ruko di BSD

(Sumber: Rumah.com, 2023)

Hal ini dipengaruhi oleh harga dan kondisi ruko yang tidak sesuai dengan harga yang ditawarkan dimana harga sewa yang ditawarkan lebih mahal

dibandingkan harga sewa di tempat yang lebih bergengsi di Kabupaten Tangerang seperti BSD yang memiliki harga sewa ruko lebih rendah (lihat Gambar 10).

Analisis aspek-aspek yang mempengaruhi nilai properti dalam studi kasus ini dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Hasil Analisis Nilai Properti

Parameter	Hasil Analisis
Aspek Utilitas ( <i>utility aspects</i> )	Berdasarkan analisis parameter, studi kasus belum memenuhi aspek utilitas dan hal ini membuat nilai properti dari studi kasus ini <b>menurun</b> .
Aspek Kelangkaan ( <i>scarcity aspects</i> )	Studi kasus ini sangat jarang ditemukan di area Villa Tomang Baru. Alasannya adalah karena area ini merupakan area perumahan, sehingga kelangkaan studi kasus ini <b>meningkatkan</b> nilai propertinya.
Aspek <i>Effective demand</i>	Kurangnya permintaan untuk memiliki atau menyewa ruko di area studi kasus ini. Hal ini terlihat dari jumlah ruko yang disewakan hanya sekitar 26%. Hal ini mengakibatkan nilai properti dari aspek <i>effective demand</i> <b>menurun</b> .
Aspek <i>Transferability</i>	Harga sewa yang cukup tinggi membuat ruko-ruko tersebut kurang ramai sehingga nilai properti dari aspek <i>transferability</i> <b>menurun</b> .

#### 4. Kesimpulan

Nilai properti dalam studi kasus ini dipengaruhi oleh tata ruangnya. Bangunan komersial merupakan salah satu produk properti. Properti komersial dibutuhkan sebagai fasilitas penunjang dalam suatu kawasan perumahan untuk mempermudah masyarakat sekitar dalam memenuhi kebutuhannya. Hal ini dapat ditunjukkan melalui penjelasan di atas, yang secara sederhana dapat diartikan bahwa dengan memiliki tata ruang yang baik berdasarkan anchor, fasilitas tambahan, integrasi dan aksesibilitas, visual bangunan, kenyamanan dan keamanan akan mempengaruhi nilai properti yang berkaitan dengan aspek utilitas. Tidak hanya aspek utilitas, aspek *effective demand* dan *transferability* pada studi kasus juga mempengaruhi penurunan nilai properti. Untuk meningkatkan nilai properti dari studi kasus ini, diperlukan adanya improvement dari aspek-aspek tersebut untuk memaksimalkan parameter-parameter yang mempengaruhi nilai properti.

#### 5. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada Universitas Multimedia Nusantara yang telah mendukung selama pengerjaan penelitian ini.

## 6. Daftar Pustaka

- [1] BPS Kabupaten Tangerang, "Kabupaten Tangerang dalam Angka," Tangerang, 2023.
- [2] A. I. Fauzi, "Ribuan Warga Terdampak Banjir di Kabupaten Tangerang, Tinggi Mencapai 1,6 Meter," TangerangNews.com.
- [3] C. Murti and H. B. Wijaya, "Pengaruh Kegiatan Komersial terhadap Fungsi Bangunan Bersejarah di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta," *Teknik PWK*, vol. 2, no. 1, pp. 60–75, 2013.
- [4] J. A. Casazza and F. H. Spink, *Shopping Center Development Handbook*, 2nd ed. Washington DC: Urban Land Institute.
- [5] P. H. Bloch, N. M. Ridgway, and J. E. Nelson, "Leisure and the Shopping Mall," *Advances in Consumer Research*, pp. 445–452, 1991.
- [6] P. Coleman, *Shopping Environments: Evolution, Planning, and Design*, 1st ed. Denver: Routledge, 2006.
- [7] A. Meikanugrah, "Redesain Matahari Benteng Plaza di Surakarta," *Universitas Islam Indonesia*, pp. 7–38, 2000.
- [8] A. Khairunnisa, "Pusat Perbelanjaan di Kabupaten Jember," Insitut Teknologi Nasional, Malang, 2023.
- [9] Fransisca, "Pusat Perbelanjaan Modern di Yogyakarta Studi Tata Ruang Luar dengan Konsep Citywalk," *Journal Uajy*, vol. 1, no. 1, pp. 1–22, 2014.
- [10] A. Syoufa and H. Hapsari, "Pengaruh Pola Sirkulasi Pusat Perbelanjaan Mall terhadap Pola Penyebaran Pengunjung," *Jurnal Desain Konstruksi*, vol. 13, no. 2, pp. 46–57, 2014.
- [11] F. Dikwatama, F. Srinaga, and A. Mensana, "Peningkatan Interaksi Publik melalui Penerapan Threshold Space pada Area Komersial di Kawasan Mangga Besar, Jakarta," *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology*, vol. 4, no. 1, pp. 67–88, 2019.
- [12] J. D. Shilling, *Real Estate*, 13th ed. Ohio: Souther-West Thomson Learning University of Wisconsin, 2002.
- [13] Y. Sitanggang and D. Susanto, "The impact of green building approach to office property value," *IOP Conf Ser Earth Environ Sci*, vol. 99, p. 012020, Dec. 2017, doi: 10.1088/1755-1315/99/1/012020.
- [14] A. et. al. Arnold, *Modern Real Estate*. Boston: Warren, Gorham & Lamont, Inc., 1980.
- [15] D. Harvey, *Social Justice and The City*. Baltimore: John Hopkins University Press, 1973.
- [16] I. G. A. K. R. Saputra, "Estimasi Nilai Wajar SPBU dengan Pendekatan Biaya (Studi Kasus: SPBU Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan)," Politeknik Keuangan Negara STAN, Jakarta, 2022.
- [17] B. Sujono, "Penilaian Asset dalam Sektor Properti," *Jurnal Arsitektur FT UNDIP MODUL*, vol. 11, no. 1, pp. 37–40, 2011.
- [18] J. W. Creswell and J. D. Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 5th ed. USA: SAGE Publication, Inc., 2018.
- [19] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2018.
- [20] R. I. Northen and M. Haskoll, *Shopping Centre a Developer's Guide to Planning and Design*, 1st ed. New York: College of Estate Management, 1977.