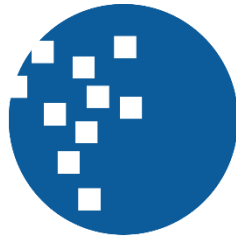


**REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA
PENINGKATAN NILAI PROPERTI**



UMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

TUGAS AKHIR

Richard Feliandi

0000028228

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS SENI DAN DESAIN
UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA
TANGERANG**

2024

**REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA
PENINGKATAN NILAI PROPERTI**



Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Arsitektur

Richard Feliandi

0000028228

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS SENI DAN DESAIN
UNIVERSITAS MULTIMEDIA NUSANTARA
TANGERANG
2024**

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya,

Nama : Richard Feliandi

Nomor Induk Mahasiswa : 00000028228

Program studi : Arsitektur

Tugas Akhir dengan judul:

REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA PENINGKATAN NILAI PROPERTI

merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiat dari karya ilmiah yang ditulis oleh orang lain, dan semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk, telah saya nyatakan dengan benar serta dicantumkan di Daftar Pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti ditemukan kecurangan/penyimpangan, baik dalam pelaksanaan skripsi maupun dalam penulisan laporan skripsi, saya bersedia menerima konsekuensi dinyatakan TIDAK LULUS untuk mata kuliah AR800 TUGAS AKHIR yang telah saya tempuh.

Tangerang, 14 Juni 2024



Richard Feliandi

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir dengan judul
**REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA PENINGKATAN
NILAI PROPERTI**

Oleh

Nama : Richard Feliandi
NIM : 00000028228
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Seni dan Desain

Telah disetujui untuk diajukan pada
Sidang Ujian Skripsi Universitas Multimedia Nusantara

Tangerang, 14 Juni 2024

Pembimbing


Yosephine Sitanggang, S.Ars., M.Ars.
0308039301 / 054462

Ketua Program Studi Arsitektur


Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds.
0331107801 / 031272

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul

REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA PENINGKATAN NILAI PROPERTI

Oleh
Nama : Richard Feliandi
NIM : 00000028228
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Seni dan Desain

Telah diujikan pada hari Senin, 07 Juni 2024

Pukul 14.00 s.d 14.45 dan dinyatakan

LULUS

Dengan susunan penguji sebagai berikut.

Ketua Sidang



Yuninda Mukty Ardyanny, S.T., M.Ars.
0307029404 / 071306

Penguji



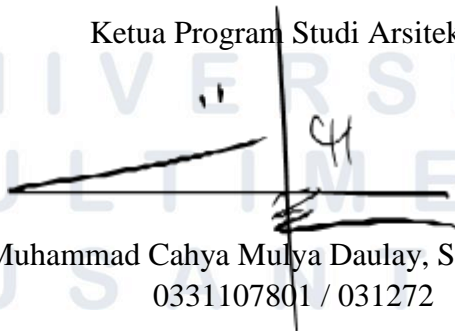
Hedista Rani Pranata, S.Ars, M.Ars.
0304029302 / 074886

Pembimbing



Yosephine Sitanggang, S.Ars., M.Ars.
0308039301 / 054462

Ketua Program Studi Arsitektur



Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds.
0331107801 / 031272

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Richard Feliandi
NIM : 00000028228
Program Studi : Arsitektur
Jenjang : S1
Judul Karya Ilmiah : REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM
UPAYA PENINGKATAN NILAI PROPERTI

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa saya bersedia (**pilih salah satu**):

- Saya bersedia memberikan izin sepenuhnya kepada Universitas Multimedia Nusantara untuk mempublikasikan hasil karya ilmiah saya ke dalam repositori Knowledge Center sehingga dapat diakses oleh Sivitas Akademika UMN/Publik. Saya menyatakan bahwa karya ilmiah yang saya buat tidak mengandung data yang bersifat konfidensial. Saya tidak akan mencabut kembali izin yang telah saya berikan dengan alasan apapun.
- Saya tidak bersedia mempublikasikan hasil karya ilmiah ini ke dalam repositori Knowledge Center, dikarenakan: Dalam proses pengajuan penerbitan ke dalam jurnal/konferensi nasional/internasional (dibuktikan dengan *letter of acceptance*) *.

Tangerang, 14 Juni 2024



(Richard Feliandi)

* Jika tidak bisa membuktikan LoA jurnal/HKI, saya bersedia mengizinkan penuh karya ilmiah saya untuk dipublikasikan ke KC UMN dan menjadi hak institusi UMN.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat karunia-Nya laporan Skripsi yang berjudul “Redesain Tomang Baru Square Dalam Upaya Peningkatan Nilai Properti” dapat diselesaikan oleh penulis dengan baik dan tepat waktu. Seluruh proses yang terjadi selama menyusun laporan Skripsi ini dapat berjalan dengan lancar atas karunia-Nya. Penulisan laporan Skripsi ini bertujuan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S.Ars.) di Universitas Multimedia Nusantara, semoga laporan ini dapat mendapatkan hasil yang baik.

Tidak lupa juga penulis mengucapkan banyak terima kasih pada banyak pihak yang terlibat dalam penulisan Laporan ini, baik yang memberikan bantuan serta dukungan secara langsung ataupun tidak langsung, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ninok Leksono, M.A., selaku Rektor Universitas Multimedia Nusantara.
2. Bapak Muhammad Cahya Mulya Daulay, S.Sn., M.Ds., selaku Dekan Fakultas Seni dan Desain serta Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Multimedia Nusantara.
3. Bapak Theodorus Cahyo Wicaksono, S.T., M.Ars., selaku koordinator Tugas Akhir.
4. Ibu Yosephine Sitanggang, S.Ars., M.Ars., sebagai Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi atas terselesainya Laporan Tugas Akhir ini.
5. Keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
6. Ananda Michael Putra Agung, Ferian Waisakha Putra, Ivander Darmawan, Visaradho Reynaldi, Willson, Delvin Chianardi, Andreas Ronny Wanandi, dan teman-teman lain yang telah memberikan dukungan secara psikis kepada penulis.

7. One Ok Rock, Iz*one, Day6 dan Fiersa Besari atas karya-karyanya dan konsernya yang menghibur penulis kala menemui kebuntuan mengerjakan Tugas Akhir ini.
8. Podcast Agak Laen, dan Podcast Malam Kliwon yang menghibur penulis dengan karya-karyanya selama mengerjakan laporan Tugas Akhir ini.
9. Kansas City Chiefs, dan Manchester United yang menjadi penghibur penulis selama mengerjakan laporan Tugas Akhir ini.

Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu masukan untuk laporan ini sangat diterima oleh penulis, dan semoga kedepannya laporan ini dapat berguna bagi orang lain di masa yang akan datang.

Tangerang, 14 Juni 2024



Richard Feliandi

UMMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

REDESAIN TOMANG BARU SQUARE DALAM UPAYA PENINGKATAN NILAI PROPERTI

Richard Feliandi

ABSTRAK

Bangunan komersial merupakan salah satu fungsi penunjang dalam sebuah area residensial. Namun, hal tersebut berbeda dengan kondisi eksisting tapak merupakan sebuah bangunan komersial yang memiliki letak yang dapat dikatakan strategis tidak membuat bangunan tersebut ramai pengunjung ataupun penjual. Kondisi bangunan yang mayoritas tidak diisi membuat nilai properti dari bangunan tersebut menurun. Melalui penelitian dan perancangan ini penulis ingin meningkatkan nilai properti pada bangunan komersial tersebut. Guna meningkatkan nilai properti pada bangunan komersial, penulis menerapkan konsep *creative compound* yang tidak hanya mewadahi aktivitas komersial, namun juga aktivitas lainnya. Nilai properti yang telah disebutkan di atas mencakup utilitas, kelangkaan atau *scarcity*, *effective demand*, dan *transferability*. Dalam melakukan perancangan, penulis fokus dalam meningkatkan nilai utilitas atau kegunaan. Selain itu, penulis juga merancang dengan mengikuti hasil analisis terhadap tapak yang telah dilakukan sebelumnya. Setelah melakukan perancangan dan meningkatkan poin utilitas, secara tidak langsung poin *effective demand* juga akan meningkat. Meningkatnya kedua poin tersebut akan mempengaruhi nilai properti dari bangunan *creative compound* ini.

Kata kunci: *Creative Compound*, Komersial, Nilai properti, Aspek Utilitas

U M M N
U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

REDESIGN OF TOMANG BARU SQUARE IN AN EFFORT TO INCREASE PROPERTY VALUE

Richard Feliandi

ABSTRACT

Commercial buildings are one of the supporting functions in residential areas. However, this is different from the existing conditions. The site is a commercial building that has a location that can be said to be strategic, not making the building have many visitors or sellers. The condition of the building which is mostly unoccupied makes the property value of the building decrease. Through this research and design, the author wants to increase the property value of the commercial building. In order to increase the property value of the commercial building, the author applies the concept of creative compound which not only includes commercial activities, but also other activities. The property values mentioned above include utility, scarcity or scarcity, effective demand, and transferability. In designing, the author focuses on increasing the utility value or usefulness. In addition, the author also designs by following the results of the analysis of the site that has been done previously. After designing and increasing the utility points, indirectly the effective demand points will also increase. Increasing both of these points will affect the property value of this creative building.

Keywords: *Creative Compound, Commercial, Property value, Utility*

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| ABSTRAK | viii |
| ABSTRACT | ix |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR TABEL | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Batasan Masalah | 4 |
| 1.4 Tujuan Perancangan | 5 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 6 |
| 2.1 Komersial | 6 |
| 2.1.1 Pengertian Komersial | 6 |
| 2.1.2 Pengertian Area Komersial | 6 |
| 2.2 Pusat Perbelanjaan | 7 |
| 2.2.1 Pengertian Pusat Perbelanjaan | 7 |
| 2.2.2 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan | 7 |
| 2.2.3 Tata Letak Ruang pada Pusat Perbelanjaan | 11 |
| 2.2.4 Faktor Utama Perencanaan Tata Letak Pusat Perbelanjaan | 12 |
| 2.3 Nilai Arsitektural dan Properti | 14 |
| 2.3.1 Nilai Arsitektural | 14 |
| 2.3.2 Nilai Properti | 15 |
| 2.4 Creative Compound | 16 |
| 2.5 Studi Preseden | 17 |

| | |
|--|----|
| 2.5.1 DADFA <i>Community Mall</i> | 17 |
| 2.5.2 Kurve 7 | 19 |
| 2.5.3 Mega Foodwalk | 21 |
| 2.6 Penelitian Terdahulu | 24 |
| BAB III METODE PENELITIAN DAN PERANCANGAN | 26 |
| 3.1 Metode Penelitian | 26 |
| 3.2 Metode Pengumpulan dan Analisis Data | 26 |
| 3.2.1 Metode Pengumpulan Data..... | 26 |
| 3.2.2 Analisis Data..... | 27 |
| 3.3 Metode Perancangan | 29 |
| 3.3.1 Landasan Perancangan..... | 29 |
| 3.3.2 Metode dan Alur Perancangan..... | 29 |
| BAB IV ANALISIS PERANCANGAN | 31 |
| 4.1 Analisis Tapak | 31 |
| 4.2 Design Response | 48 |
| 4.3 Studi Massa | 50 |
| 4.3.1 Eksplorasi Massa 1 | 50 |
| 4.3.2 Eksplorasi Massa 2 | 51 |
| 4.3.3 Eksplorasi Massa 3 | 52 |
| 4.4 Hasil Perancangan | 53 |
| 4.4.1 Creative Compound | 53 |
| 4.4.2 Anchor / Kios Utama | 55 |
| 4.4.3 3 Aktivitas Penunjang..... | 57 |
| 4.4.4 Integrasi dan Aksesibilitas | 61 |
| 4.4.5 Visual Bangunan..... | 63 |
| 4.4.6 Kenyamanan dan Keamanan | 64 |
| 4.4.7 Sistem Struktur | 65 |
| 4.4.8 Sistem Utilitas..... | 66 |
| 4.4.9 Sistem <i>Sustainability</i> | 69 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN | 70 |
| 5.1 Kesimpulan | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 72 |



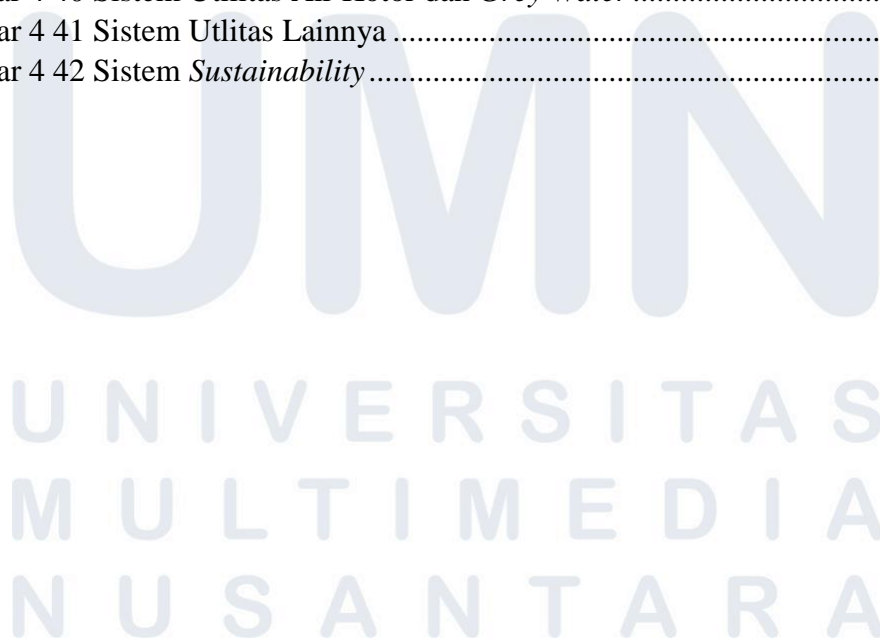
UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR GAMBAR

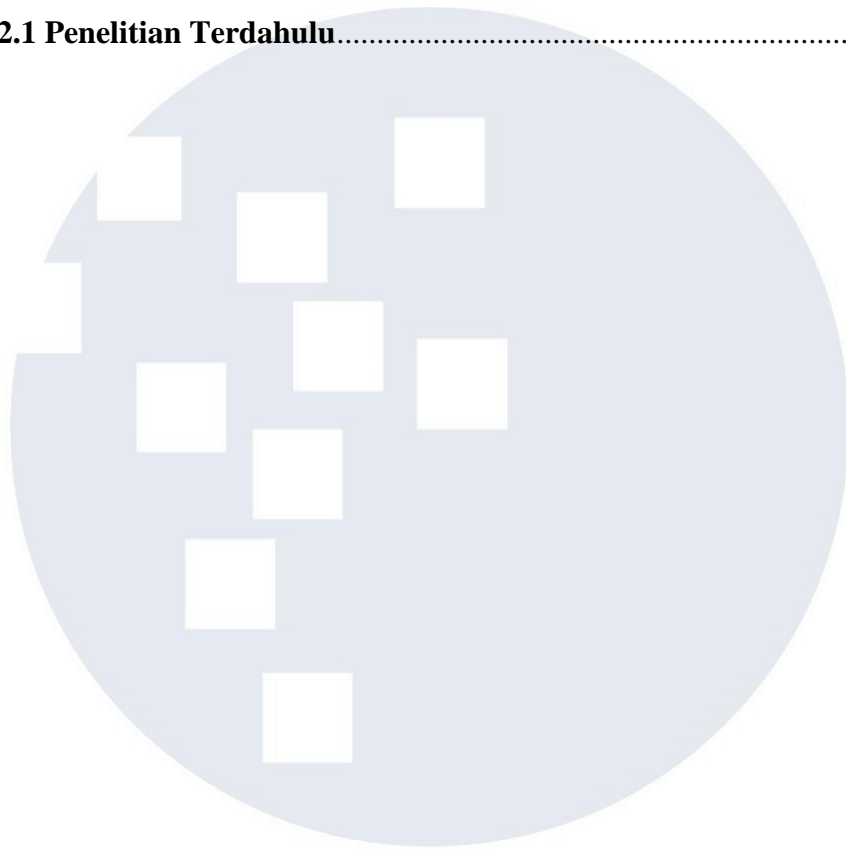
| | |
|---|----|
| Gambar 1.1 Wilayah Kabupaten Tangerang | 1 |
| Gambar 1.2 Lokasi Villa Tomang Baru | 1 |
| Gambar 1.3 Lokasi Tomang Baru Square | 3 |
| Gambar 1.4 Lokasi Tapak | 5 |
| | |
| Gambar 2.1 Streets of Southpoint, Durham, North Carolina, USA | 10 |
| Gambar 2.2 Tata Letak Linear | 11 |
| Gambar 2.3 Tata Letak Sirkuit | 12 |
| Gambar 2.4 Tata Letak Lubang Kunci | 12 |
| Gambar 2.5 Tabel Poin Utilitas pada Nilai Properti | 16 |
| Gambar 2.6 DADFA Community Mall | 17 |
| Gambar 2.7 Ruang Utama DADFA Community Mall | 18 |
| Gambar 2.8 Tampak Atas DADFA Community Mall | 18 |
| Gambar 2.9 Kurve 7, Thailand | 19 |
| Gambar 2.10 Denah Kurve 7 | 19 |
| Gambar 2.11 Kurve 7 | 20 |
| Gambar 2.12 Rongga di Kurve 7 | 21 |
| Gambar 2.13 Mega Foodwalk, Thailand | 21 |
| Gambar 2.14 <i>The Hill</i> Mega Foodwalk | 22 |
| Gambar 2.15 Pusat Mega Foodwalk | 23 |
| Gambar 2.16 Diagram <i>Sustainability</i> Mega Foodwalk | 23 |
| | |
| Gambar 3.1 Kerangka Berpikir Penelitian | 28 |
| Gambar 3.2 Skema Perancangan | 30 |
| | |
| Gambar 4.1 Zoning Sekitar Tapak | 31 |
| Gambar 4.2 Neighborhood Context | 32 |
| Gambar 4.3 Man Made Features | 33 |
| Gambar 4.4 Analisis Sirkulasi | 34 |
| Gambar 4.5 Analisis Sensori | 35 |
| Gambar 4.6 Analisis Target Pasar | 36 |
| Gambar 4.7 Analisis Iklim | 37 |
| Gambar 4.8 Analisis SWOT | 38 |
| Gambar 4.9 Konsep Perancangan | 39 |
| Gambar 4.10 Konsep <i>Creative Compound</i> | 40 |
| Gambar 4.11 Aktivitas di Sekitar Tapak | 41 |
| Gambar 4.12 Analisis Aktivitas Berdasarkan Usia | 42 |
| Gambar 4.13 Analisis Aktivitas Berdasarkan Waktu | 43 |
| Gambar 4.14 Kebutuhan Ruang berdasarkan Pekerjaan | 45 |

| | |
|--|----|
| Gambar 4 15 Kebutuhan Ruang <i>Creative Compound</i> | 46 |
| Gambar 4 16 <i>Bubble Diagram</i> | 46 |
| Gambar 4 17 Program Ruang..... | 47 |
| Gambar 4 18 Desain Respon Zoning | 48 |
| Gambar 4 19 Desain Respon Sirkulasi | 49 |
| Gambar 4 20 Studi Massa 1 | 50 |
| Gambar 4 21 Studi Massa 2 | 51 |
| Gambar 4 22 Studi Massa 3 | 52 |
| Gambar 4 23 <i>Creative Compound</i> | 53 |
| Gambar 4 24 Parameter Utilitas | 54 |
| Gambar 4 25 <i>Anchor</i> | 55 |
| Gambar 4 26 Sirkulasi Pengunjung <i>Creative Compound</i> Lantai 1 | 56 |
| Gambar 4 27 Sirkulasi Pengunjung <i>Creative Compound</i> Lantai 2 | 56 |
| Gambar 4 28 Fungsi Bangunan..... | 57 |
| Gambar 4 29 Aktivitas Tambahan Pada Tapak..... | 58 |
| Gambar 4 30 Kegiatan di area Plaza | 58 |
| Gambar 4 31 <i>Co-working Space</i> | 59 |
| Gambar 4 32 Pedagang Kaki Lima di <i>ramp</i> | 60 |
| Gambar 4 33 Sirkulasi Kendaraan dan Area Parkir | 61 |
| Gambar 4 34 Integrasi dengan Sekitar dan Aksesibilitas..... | 62 |
| Gambar 4 35 Visual Bangunan Interior dan Eksterior..... | 63 |
| Gambar 4 36 Render Sekitar Bangunan..... | 64 |
| Gambar 4 37 Sistem Struktur | 65 |
| Gambar 4 38 Detail Penulangan Pondasi..... | 65 |
| Gambar 4 39 Sistem Utilitas Air Bersih | 66 |
| Gambar 4 40 Sistem Utilitas Air Kotor dan <i>Grey Water</i> | 67 |
| Gambar 4 41 Sistem Utilitas Lainnya | 68 |
| Gambar 4 42 Sistem <i>Sustainability</i> | 69 |



DAFTAR TABEL

| | |
|--|-----------|
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu..... | 24 |
|--|-----------|



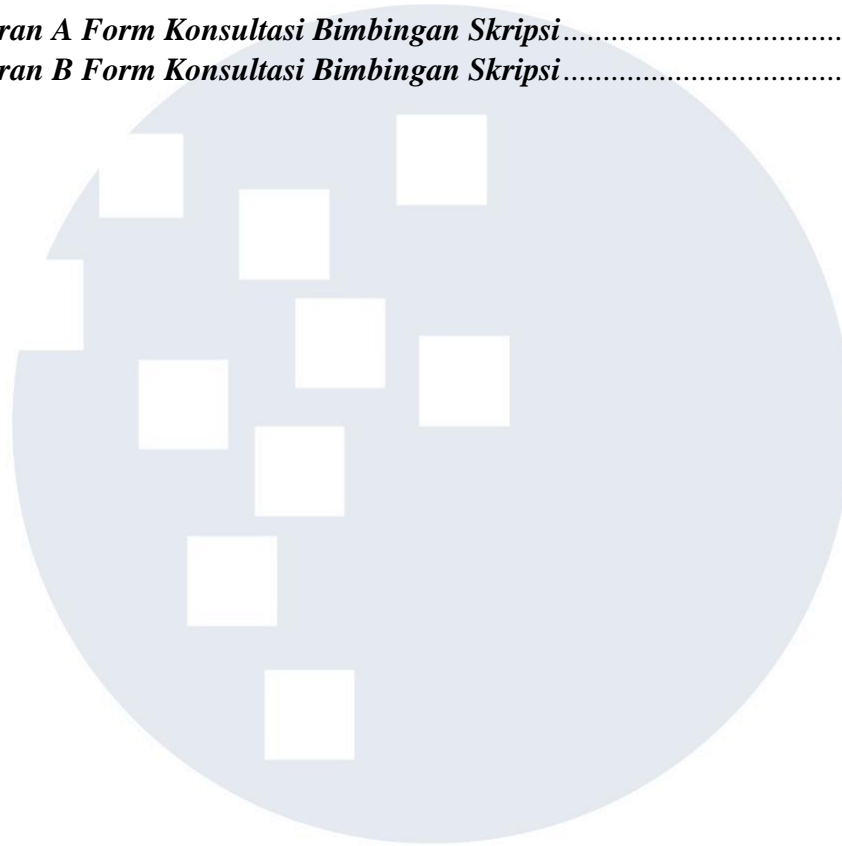
UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Form Konsultasi Bimbingan Skripsi..... 75

Lampiran B Form Konsultasi Bimbingan Skripsi..... 77



UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA