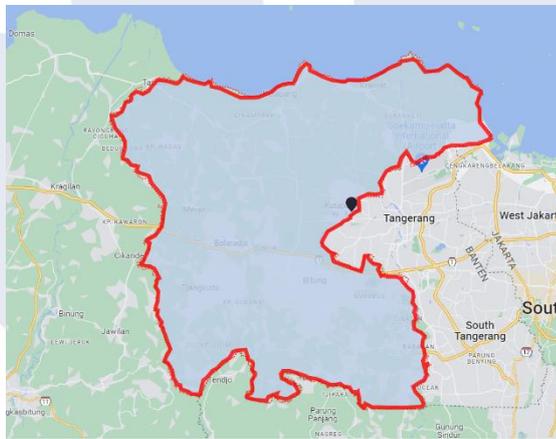


BAB I

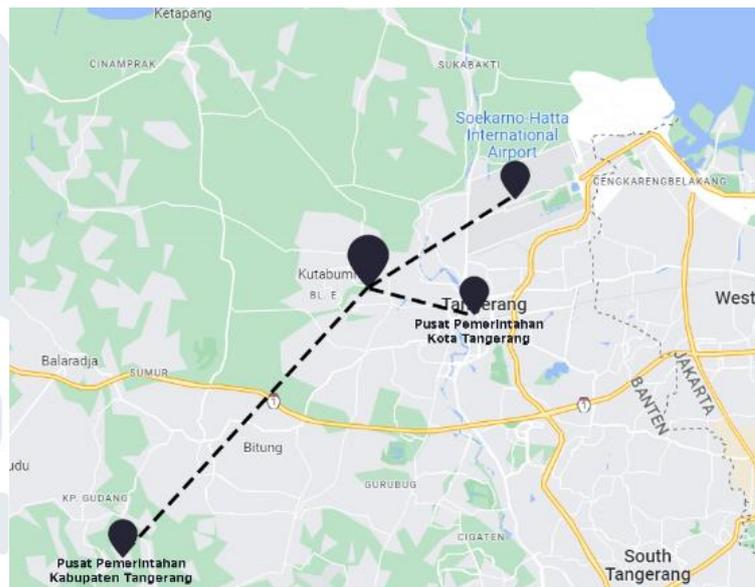
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Tangerang merupakan sebuah kabupaten yang memiliki luas wilayah 1.034,54 km² (BPS Kabupaten Tangerang, 2023). Dengan luas wilayah yang dapat dikatakan sangat luas, banyak area pemukiman yang lebih dekat ke pusat wilayah lain dibandingkan dengan pusat pemerintahan kabupaten Tangerang yang terletak di Kecamatan Tigaraksa. Salah satunya adalah Villa Tomang Baru.



Gambar 1.1 Wilayah Kabupaten Tangerang
(Sumber: Diolah oleh penulis, 2023)



Gambar 1.2 Lokasi Villa Tomang Baru
(Sumber: Diolah oleh penulis, 2023)

Villa Tomang Baru merupakan kawasan perumahan yang dibangun dan dikembangkan oleh ISPI Group. Secara administratif kawasan ini masuk ke dalam area Kabupaten Tangerang, namun secara lokasi Villa Tomang Baru lebih dekat ke pusat Kota Tangerang dibandingkan dengan pusat Kabupaten Tangerang. Lokasi Villa Tomang Baru dapat dikatakan sebagai lokasi yang strategis. Letaknya dekat dengan beberapa permukiman lain seperti Kutabumi, Taman Elang, Villa Mutiara Pluit, dan Villa Grand Tomang. Secara akses letaknya juga tidak terlalu jauh dengan Pintu Tol dan Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Kawasan Villa Tomang Baru juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung seperti sekolah, area komersial, dan area publik seperti kolam renang, lapangan bulu tangkis dan kafe.

Memiliki letak yang dikelilingi oleh area perumahan, serta beberapa fasilitas pendukung membuat kawasan Villa Tomang Baru dapat dikatakan strategis. Namun, di tengah area Villa Tomang Baru terdapat sebuah area komersial yang saat ini kondisinya mayoritas tidak ada yang menempati atau kosong, yaitu area ruko Tomang Baru Square. Area komersial sendiri sebenarnya bisa menjadi penunjang untuk fungsi residensial yang berada di sekitarnya. Selain itu dengan kondisi area komersial yang dapat dikatakan sepi, baik pengunjung maupun penyewa menyebabkan nilai properti dari bangunan ini menurun.

Pembahasan mengenai nilai properti pada sebuah bangunan komersial dapat dilihat pada penelitian seminar yang telah penulis lakukan sebelumnya dengan judul **“PENGARUH TATA LETAK RUANG KOMERSIAL TERHADAP NILAI PROPERTI DI TOMANG BARU SQUARE, TANGERANG”**. Pada penelitian seminar tersebut dapat diketahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai properti pada sebuah bangunan komersial.

Hasil dari penelitian seminar sebelumnya yang membahas Tomang Baru Square dari segi nilai propertinya menunjukkan bahwa Tomang Baru Square belum memenuhi 3 dari 4 poin yang mempengaruhi nilai properti pada bangunan komersial, yaitu utilitas, *effective demand*, dan *transferability* (Arnold et al., 1981 dalam Sitanggang & Susanto, 2017). Pada poin utilitas sendiri Tomang Baru Square hanya memenuhi 2 dari 5 poin penilaian. Yaitu, pada poin aktivitas penunjang serta

integrasi dan aksesibilitas, sementara untuk faktor *anchor*, visual bangunan, dan kenyamanan serta keamanan belum terpenuhi. Pada faktor *effective demand* area Tomang Baru Square hanya terisi sebanyak 26% saja, dan untuk faktor *transferability* harga yang ditawarkan cukup mahal, terutama dengan fasilitas dan kondisi fisik yang memerlukan banyak perbaikan. Sementara untuk 1 poin yang terpenuhi adalah kelangkaan, hal ini dapat dilihat dengan hanya terdapat sedikit area yang memang dibangun untuk menjadi area komersial.



Gambar 1.3 Lokasi Tomang Baru Square
(Sumber: Diolah oleh penulis, 2023)

Lokasi yang strategis dan kelangkaan akan peruntukan terhadap area komersial membuat Tomang Baru Square seharusnya memiliki potensi nilai properti yang cukup tinggi. Namun, beberapa faktor menyebabkan nilai propertinya turun. Perancangan ulang Tomang Baru Square ini bertujuan untuk meningkatkan nilai properti Tomang Baru Square dengan perancangan yang memenuhi poin-poin yang dapat mempengaruhi nilai properti bangunan komersial yang telah dibahas sebelumnya pada penelitian seminar.

1.2 Rumusan Masalah

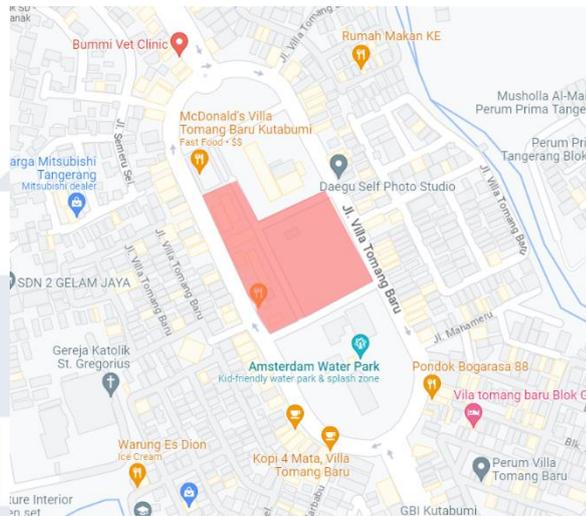
Lokasi Villa Tomang Baru merupakan lokasi yang strategis. Dilengkapi dengan fasilitas publik seperti sekolah, lapangan badminton, dan kolam renang, serta fasilitas komersial seperti kafe, restoran, dan beberapa *brand* besar. Namun, ada satu area komersial yang terlihat kosong dan tidak ada aktivitas.

Secara lokasi, area tersebut sebenarnya berada di tengah-tengah kawasan perumahan Villa Tomang Baru, dan sangat strategis karena mudah dijangkau dari seluruh area Villa Tomang Baru dan bahkan area permukiman di sekitar Villa Tomang Baru. Namun, pada kondisi eksisting bangunan komersial yang menempati tapak perancangan hanya terisi sedikit dan jarang dikunjungi oleh pengunjung. Setelah penulis melakukan penelitian seminar sebelumnya, ditemukan bahwa bangunan komersial eksisting yang menempati tapak perancangan belum memenuhi beberapa faktor yang dapat meningkatkan nilai properti bangunan itu. Penelitian tersebut dapat menjadi acuan penulis dalam merancang nantinya. Hal ini memicu munculnya sebuah pertanyaan “bagaimana merancang bangunan komersial dalam upaya meningkatkan nilai properti?”.

1.3 Batasan Masalah

Dalam perancangan kali ini, penulis membatasi masalah Pengaruh Tata Letak Ruang Terhadap Nilai Guna Bangunan Komersial di Villa Tomang Baru Square, Tangerang, yaitu pada :

Batasan wilayah penelitian pada area di kawasan perumahan Villa Tomang Baru, Tangerang. Tepatnya pada Villa Tomang Baru Square, Jl. Mega Raya Boulevard No.1, Kuta Jaya, Kec. Ps. Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten 15561



Gambar 1.4 Lokasi Tapak
(Sumber: Diolah oleh Penulis, 2023)

Fokus yang dilakukan pada penelitian ini adalah meningkatkan nilai properti terutama pada poin utilitas yang bisa ditingkatkan lewat rancangan yang diusulkan. Peningkatan poin utilitas secara tidak langsung juga akan meningkatkan poin lainnya yaitu *effective demand*.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan dari perancangan ini adalah guna mengetahui bagaimana merancang bangunan komersial dalam upaya meningkatkan nilai properti. Hal ini dapat dilakukan dengan mengacu pada penelitian seminar terdahulu yang telah penulis lakukan dengan judul “PENGARUH TATA LETAK RUANG KOMERSIAL TERHADAP NILAI PROPERTI DI TOMANG BARU SQUARE, TANGERANG”.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA