

**POTENSI PENGEMBANGAN DESAIN PROPERTI
YANG RESPONSIF TERHADAP PREFERENSI KONSUMEN
DI KAWASAN SUMMARECON SERPONG
(STUDI KASUS: RUKO FARADAY & KLUSTER AGNESI)**



SKRIPSI

“Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota (S.PWK) Jenjang Pendidikan
Strata-1”

Diajukan Oleh:

Christova Iglesia Johanes Somba

NIM 1810105012

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH KOTA
UNIVERSITAS PRADITA
TANGERANG
2023**

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Dengan ini saya sebagai civitas akademik Universitas Pradita yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Christova Iglesia Johanes Somba

NIM : 1810105012

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Bentuk Tugas Akhir : Skripsi

untuk meningkatkan pengembangan ilmu pengetahuan, memberikan skripsi/tugas akhir kepada Universitas Pradita Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) dengan judul:

POTENSI PENGEMBANGAN DESAIN PROPERTI YANG RESPONSIF TERHADAP PREFERENSI KONSUMEN DI KAWASAN SUMMARECON SERPONG (STUDI KASUS: RUKO FARADAY & KLUSTER AGNESI)

beserta dokumen tugas akhir yang ada sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) ini, maka Universitas Pradita berhak menyimpan dan mengelola dalam bentuk *database*, dan mempublikasikan tugas akhir ini dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis tugas akhir ini sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tangerang, 30 Juni 2023

Yang Menyatakan



Christova Iglesia Johanes Somba

HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama : Christova Iglesia Johanes Somba
NIM : 1910105025
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Bentuk Tugas Akhir : Skripsi
Peminatan Tugas Akhir : Housing Development
Judul Tugas Akhir : Potensi Pengembangan Desain Properti Yang Responsif Terhadap Preferensi Konsumen Di Kawasan Summarecon Serpong (Studi Khusus: Ruko Faraday & Kluster Agnesi)

Tangerang, 30 Juni 2023

Menyetujui

Pembimbing Skripsi

Ade Firmansyah, ST, MT

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Christova Iglesia Johanes Somba
NIM : 1810105012
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Bentuk Tugas Akhir : Skripsi
Peminatan Tugas Akhir : Housing Development
Judul Tugas Akhir : Potensi Pengembangan Desain Properti Yang Responsif Terhadap Preferensi Konsumen Di Kawasan Summarecon Serpong (Studi Khusus: Ruko Faraday & Kluster Agnesi)

Telah diujikan dan pada hari Jumat, tanggal 30 Juni, tahun 2023

Dengan dinyatakan lulus

TIM PENGUJI

Pembimbing

Penguji

Ade Firmansyah, ST, MT

Ir. Andi M. Ahsan, ST, M.Eng.

Ketua Sidang,

Ade Firmansyah, ST, MT

Disahkan oleh:

Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Rachmat Taufick Hardi, ST, MR

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir yang telah saya susun ini adalah benar karya ilmiah saya sendiri dan tidak mengandung unsur plagiat dari karya ilmiah orang lain (sebagian/seluruhnya). Semua karya ilmiah orang lain atau Lembaga lain yang dikutip dalam skripsi ini telah disebutkan sumber kutipannya dan dicantumkan di dalam Daftar Pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti ditemukan kecurangan atau penyimpangan baik dalam pelaksanaan maupun penyusunan skripsi, maka saya bersedia untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dinyatakan TIDAK LULUS.

Tangerang, 28 Jun 2023



Christova Igiesia Johanes Somba

NIM. 1810105012

Kata Pengantar

Salam sejahtera bagi kita semua,

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah menganugerahkan hikmat dan rahmat-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi dengan judul “Potensi Pengembangan Desain Properti yang Responsif Terhadap Tren dan Preferensi Konsumen di Summarecon Serpong (Studi Kasus: Ruko Faraday dan Kluster Agnesi)” ini disusun sebagai salah satu syarat akademik untuk mencapai gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota (S.P.W.K). Berbagai kendala penulis temui dalam penulisan skripsi ini, namun berkat bimbingan dan arahan yang sangat baik dari pembimbing materi dan pembimbing teknis penulis serta para dosen di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Universitas Pradita, maka kendala tersebut dapat terlewati.

Oleh karena itu, ungkapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Richardus Eko Indrajit, Dr. Pend., Dr. Han., D.B.A., M.Sc., M.B.A., M.Phil., M.I.T., M.A. sebagai Rektor Universitas Pradita, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk kuliah di Universitas Pradita.
2. Bapak Rachmat Taufick Hardi, ST, MRP. sebagai Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (*Urban Planning*) Universitas Pradita, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk belajar dan mendalami ilmu perencanaan wilayah dan kota di Prodi (*Urban Planning*).
3. Bapak Ade Firmansyah, S.T., M.T. sebagai Pembimbing 1 dan Ibu Ida Ayu Sawitri Dian Mawarni, S.T., M.T. sebagai Pembimbing 2, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran dan ketulusan.
4. Seluruh dosen di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (*Urban Planning*) Universitas Pradita, yang telah mengajarkan banyak hal kepada penulis dengan penuh kesabaran dan ketulusan.
5. Seluruh Tenaga Kependidikan di Universitas Pradita yang telah membantu penulis dalam semua urusan administrasi akademik.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Namun, penulis meyakini bahwa tidak ada gading yang tak retak. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan, guna kesempurnaan skripsi ini.

Tangerang, Juni 2023

Penulis

Christova Iglesia Johanes Somba

NIM 1810105012

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	i
Kata Pengantar.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I	
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan.....	5
1.4 Sasaran.....	6
1.5 Manfaat.....	6
a. Manfaat Teoretis.....	6
b. Manfaat Praktis.....	6
1.6 Ruang Lingkup Pembahasan.....	6
1.7 Kerangka Berpikir.....	9
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA.....	11
Kerangka teori sebagai salah satu pendukung dalam suatu penelitian merupakan wadah untuk menjelaskan teori-teori yang berhubungan.....	11
2.2 Properti.....	12
2.3 Preferensi.....	25
2.4 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	25
2.2 Rangkuman Tinjauan Kritis Penelitian Terdahulu.....	32
BAB III	
METODOLOGI PENELITIAN.....	36
3.1. Pendekatan Penelitian.....	36
3.2. Pengumpulan Data.....	37
3.3. Populasi dan objek penelitian.....	41
3.4. Metode Analisis.....	43
BAB IV	

GAMBARAN UMUM LOKASI.....	49
4.1 Gambaran Makro Lokasi	49
4.2 Gambaran Mikro Lokasi.....	50
BAB V	
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	67
5.1 Analisis Preferensi Konsumen	67
5.2 Analisis Komparatif Konsepsi Literatur Terhadap Preferensi Konsumen	75
5.2 Arahan Desain Terhadap Properti Komersial & Hunian di Summarecon Serpong.....	96
BAB VI	
SIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	115
5.1 Simpulan	115
5.2 Rekomendasi.....	116
DAFTAR PUSTAKA	117

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Grafik perkembangan permintaan properti komersial (PPKom BI).....	2
Gambar 1. 2 Letak Summarecon Serpong di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.....	9
Gambar 1. 3 Kerangka berpikir.....	10
Gambar 2. 1 Bagan kerangka teori.....	11
Gambar 2. 2 Tipologi Traditional Office (Kantor Tradisional).....	14
Gambar 2. 3 Tipologi Taylorist Open Plan (Kantor Rencana Terbuka Taylorist).....	15
Gambar 2. 4 Tipologi Bürolandschaft (Kantor Lanskap).....	16
Gambar 2. 5 Tipologi Structuralist Office (Kantor Strukturalis).....	17
Gambar 2. 6 Tipologi Cubicles (Kantor Cubicles).....	17
Gambar 2. 7 Tipologi Euro Stakeholder Office (Kantor Pemangku Kepentingan Euro).....	18
Gambar 2. 8 Tipologi Casual Office (Kantor Kasual).....	19
Gambar 2. 9 Sistem Virtual Office (Kantor virtual).....	20
Gambar 2. 10 Tipologi Virtual Office (Kantor virtual).....	20
Gambar 2. 11 Alokasi Ruang Ruko.Sumber: Amin, dkk (2013).....	22
Gambar 3. 1 Besaran populasi dan objek penelitian.....	42
Gambar 3. 2 Bagan analisis isi.....	44
Gambar 3. 3 Bagan kerangka analisis.....	48
Gambar 4. 1 Letak Summarecon Serpong di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten... ..	50
Gambar 4. 2 Batas wilayah ruko Faraday.....	51
Gambar 4. 3 Siteplan Ruko Faraday.....	51
Gambar 4. 4 Batas wilayah cluster Agnesi.....	58
Gambar 4. 5 Siteplan cluster Agnesi.....	58
Gambar 5. 1 Penambahan sekat partisi untuk membagi ruang kantor.....	68
Gambar 5. 2 Penambahan balkon semi permanen.....	69
Gambar 5. 3 Pembuatan teras area depan ruko.....	69
Gambar 5. 4 Pengajuan renovasi pemindahan dapur ke area void/resapan.....	71
Gambar 5. 5 Pengajuan renovasi pemindahan dapur ke ruang tidur tamu.....	72
Gambar 5. 6 Pengajuan renovasi penambahan ruang kamar.....	73

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Rangkuman tinjauan kritis penelitian terdahulu.....	32
Tabel 3. 1 Kebutuhan data.....	39
Tabel 4. 1 Tipe ruko Faraday.....	52
Tabel 4. 2 Tipe cluster Agnesi.....	60
Tabel 5. 1 Repatulasi wawancara objek penelitian renovasi ruko Faraday.....	70
Tabel 5. 2 Repatulasi wawancara objek penelitian renovasi ruko Faraday.....	74
Tabel 5. 3 Analisis komperasi literatur dengan preferensi konsumen ruko Faraday.....	77
Tabel 5. 4 Analisis komperasi literatur dengan preferensi konsumen kluster Agnesi	87
Tabel 5. 5 Arahkan desain ruko Faraday.....	97

BAB I

PENDAHULUAN

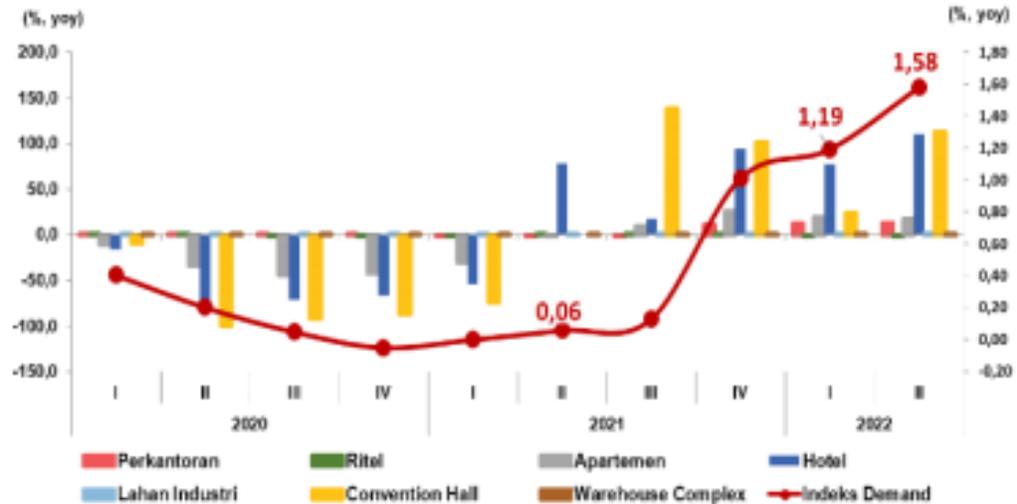
1.1 Latar Belakang

Properti merupakan sesuatu yang aktual dan selalu menarik perhatian masyarakat, karena properti menyangkut kebutuhan pokok akan papan atau tempat tinggal manusia. Bagi masyarakat modern saat ini, properti selain sebagai sarana pemenuhan kebutuhan pokok untuk dijadikan tempat tinggal, properti telah berkembang fungsinya sebagai sarana untuk berinvestasi. Bahkan lebih dari pada itu, properti telah dijadikan sebagai simbol kesejahteraan atau simbol strata sosial bagi pemilik atau penghuninya, karena ada anggapan bahwa orang dikenal dari apa yang dimilikinya atau apa huniannya.

Yamin dan Lubis (2013:80) memberi pengertian properti sebagai suatu yang berwujud fisik atau yang tidak berwujud fisik yang dimiliki oleh seseorang atau secara berkelompok ataupun yang berbadan hukum. Sedangkan, menurut Kyle (2000) properti didefinisikan sebagai semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun terbangun dengan campur tangan manusia. Definisi lain tentang properti juga terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan. Dari ketiga definisi tersebut, penulis lebih merujuk pada pemahaman properti seperti yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Menyangkut properti, Santoso (2009) mengklasifikasikan dalam 4 golongan berdasarkan fungsi dan tujuannya yaitu: bangunan komersial (bangunan yang dimanfaatkan untuk kebutuhan komersial seperti bisnis atau perusahaan), bangunan hunian (bangunan yang dimanfaatkan sebagai tempat tinggal), bangunan industri (bangunan yang dimanfaatkan untuk industri, seperti: pabrik, pergudangan atau laboratorium), dan fasilitas umum (contohnya: sekolah, terminal, bandara, tempat hiburan, tempat ibadah dan lain sebagainya).

Perkembangan permintaan properti di Indonesia mengalami peningkatan. Menurut laporan yang dirilis oleh Departemen Statistik Bank Indonesia, indeks Permintaan Properti Komersial Triwulan II-2022 tercatat tumbuh sebesar 1,58% (yoy) lebih tinggi dibandingkan 1,19% (yoy) pada triwulan I-2022 maupun 0,06% (yoy) pada Triwulan II-2021



Gambar 1. 1 Grafik perkembangan permintaan properti komersial (PPKom BI)
Sumber: Badan Statistik Bank Indonesia

Properti sebagai suatu karya arsitektur juga mengalami perkembangan dari sisi desainnya. Perkembangan desain ini lebih nampak pada bangunan komersial dan bangunan hunian, karena kedua jenis fungsi tersebut lebih dekat dengan selera dan kebutuhan penghuni, dibandingkan dengan jenis fungsi properti lainnya yakni bangunan industri dan fasilitas umum. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan siaran pers dari Summarecon Serpong dengan nomor 03/PR/SP/SS/V/21 tertanggal 30 April 2021, bahwa ruko Aristoteles yang didesain bergaya klasik Eropah 100 % terjual sejak ditawarkan 24 April 2022, sedangkan untuk bangunan hunian sudah terjual 11.000 unit rumah tapak (*landed house*) dengan konsep desain modern terbaru.

Pilihan masyarakat terhadap properti yang juga mengalami perkembangan telah mendorong para pengembang (*developer*) untuk melakukan inovasi dalam mengembangkan desain suatu properti. Minat dan selera masyarakat telah menjadi salah satu faktor yang diperhitungkan dalam hal merancang atau mendesain suatu properti,

karena properti yang dirasa cocok dan sesuai dengan selera itulah yang akan dipilih oleh masyarakat sebagai calon pengguna properti tersebut.

Sebagai suatu karya arsitektur, tren desain properti yang berkembang saat ini, baik di dalam maupun di luar negeri, secara umum cenderung bergaya minimalis moderen dan klasik modern serta terintegrasi dengan alam. Namun, secara khusus tren desain properti juga memiliki kekhasan tersendiri di masing-masing tempat. Sebagai contoh, tren desain properti di Alam Sutera saat ini mengusung tema desain '*Modern Tropical*', tren desain properti di BSD saat ini mengusung tagline '*Entice the Senses*' dengan konsep hunian '*Luxury Resort*', sedangkan tren desain properti di Paramount saat ini mengusung konsep '*Luxurious Living*' dengan desain *modern classic*.

Menurut Banham (1978), perkembangan arsitektur modern menekankan pada kesederhanaan suatu desain. Desain gaya arsitektur minimalis digunakan untuk menyampaikan pesan kesederhanaan. Hal tersebut terlihat dari bentuk dasarnya yang cenderung geometris, tidak adanya hiasan, penggunaan bahan-bahan yang sederhana, dan adanya pengulangan struktur yang merupakan ciri khas minimalis, serta adanya pencahayaan yang alami, sehingga membuat bangunan terlihat sederhana dan bersih. Sedangkan, gaya arsitektur modern klasik menampilkan gaya yang bernuansa klasik, tetapi dipadukan dengan gaya modern yang memiliki tatanan bercita rasa tinggi dengan tampilan modern.

Berbagai tipe dengan karakteristik desain properti yang bervariasi ditawarkan pengembang (*developer*) kepada masyarakat. Hal tersebut merupakan suatu pendekatan dalam hal memenuhi kebutuhan dan minat masyarakat akan properti. Namun, berdasarkan fakta empiris di lapangan pemakai (*user*) properti, yang menempati unit hunian dan komersial baru, melakukan renovasi atau perubahan-perubahan. Fakta adanya perubahan (renovasi) pada unit hunian dan komersial yang baru tersebut terdapat pula di kawasan yang dikembangkan oleh Summarecon (Serpong), sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia.

Summarecon Serpong yang merupakan suatu kawasan kota mandiri, terletak di Gading Serpong Kabupaten Tangerang dan memiliki properti komersial serta hunian yang sudah dikembangkan sejak tahun 2004 di atas area dengan luas kurang lebih 250 hektar. Ada 2.000 unit ruko dan 11.000 unit rumah hunian yang

sudah dibangun oleh pihak Summarecon Serpong. Selebihnya, ada 1.100 unit apartemen, pusat perbelanjaan Summarecon Mall Serpong, pasar moderen Sinpasa, pusat kuliner terbuka Salsa Food City, pusat jual beli otomotif Bursa Mobil Summarecon, sebuah menara perkantoran Plaza Summarecon Serpong, lapangan golf, klub rekreasi The Springs Club, taman edukasi hijau Scientia Square Park, dan Universitas Pradita. Hingga saat ini (catatan di tahun 2022), Summarecon Serpong telah berhasil membangun 23 ruko dan 45 kluster (*cluster*) hunian yang tersebar pada 5 kawasan, antara lain di Kawasan Lama atau KSO yang menjadi kawasan pengembangan pertama Summarecon Serpong. Selain itu, ada di Kawasan Pondok Indah Golf, Kawasan Scientia, Kawasan The Springs, dan Kawasan Symphonia. Salah satu produk properti yang dikembangkan oleh Summarecon Serpong yaitu kluster hunian Agnesi dan ruko Faraday. Ruko Faraday merupakan area komersial yang terletak di kawasan Scientia. Dengan jumlah 72 unit ruko, ruko Faraday dapat difungsikan menjadi perdagangan dan jasa. Selanjutnya untuk kluster hunian Agnesi merupakan sebuah kawasan kluster hunian yang terletak di kawasan Symphonia. Saat ini kluster hunia Agnesi memiliki jumlah unit terbangun sebanyak 308 unit rumah.

Konsumen dari Summarecon lebih banyak menysasar ke produk properti kategori komersial dan hunian. Data menunjukkan, bahwa penjualan rumah hunian masih mendominasi dengan harga jual rata-rata Rp 2 miliar hingga Rp 3 miliar per unit, dan menyumbang 62% dari total nilai pra-penjualan. Permintaan apartemen masih rendah, terhitung 9% dari total pra-penjualan karena masih ada persediaan apartemen yang terlalu banyak di pasar properti. Toko komersial dan penjualan tanah komersial yang dilepas secara selektif ke pasar masing-masing menyumbang 11% dan 13% dari total pra-penjualan (Laporan Tahunan PT Summarecon Agung Tbk tahun 2021). Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa tren konsumen bahkan calon konsumen saat ini lebih condong ke properti komersial dan hunian.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun masalah dalam penelitian ini secara khusus diangkat dari temuan awal yang terjadi pada properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong. Ada banyak pekerjaan renovasi yang terjadi di kluster (*cluster*) komersial/ruko Faraday dan

kluster (*cluster*) hunian Agnesi (data sejak tahun 2019). Untuk unit properti komersial yakni ruko Faraday sendiri, ada 29 pemakai (*user*) ruko yang mengajukan izin renovasi dan terdapat 58 jenis pekerjaan renovasi yang telah selesai dan sementara dikerjakan dengan 3 jenis pekerjaan (penambahan ruang, penambahan luas ruang, dan penambahan elemen konstruksi). Selanjutnya, dari 308 unit properti hunian di kluster (*cluster*) Agnesi terdapat 101 unit yang mengajukan izin renovasi. Ada 376 jenis pekerjaan renovasi yang telah selesai dan sementara dikerjakan dengan 4 jenis pekerjaan (pemindahan ruang, penambahan ruang, penambahan luas ruang, dan penambahan elemen konstruksi). Izin renovasi ini melalui salah satu divisi yang ada di Summarecon Serpong, yakni *Town Management*.

Adanya pekerjaan renovasi dimaksud mengindikasikan bahwa belum semua properti yang dibangun oleh pihak Summarecon Serpong sesuai dengan keinginan dan kebutuhan pemakai (*user*), sehingga adanya kecenderungan preferensi lain dari pemakai (*user*) dalam bentuk merenovasi bangunan yang baru dibeli, khususnya di kluster komersial/ruko Faraday dan di kluster hunian Agnesi. Kecenderungan adanya preferensi lain dari pemilik dalam bentuk merenovasi properti komersial dan hunian di kluster Faraday dan Agnesi ini menjadi topik yang menarik bagi penulis untuk diteliti, hal ini dikarenakan adanya bermunculan beragam usulan renovasi yang dilakukan oleh konsumen. Dengan adanya keberagaman preferensi konsumen dalam usulan renovasi ini dapat dikatakan bahwa ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi belum sesuai dengan preferensi konsumen. Ketertarikan penulis akan hal tersebut memunculkan keingintahuan yang tertuang lewat pertanyaan penelitian, yakni: Bagaimana arahan desain properti di kawasan Summarecon Serpong berdasarkan preferensi konsumen, dengan studi kasus ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi?

1.3 Tujuan

Untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu untuk merumuskan arahan desain properti komersial dan hunian yang responsif terhadap preferensi konsumen di Summarecon Serpong.

1.4 Sasaran

Sasaran menggambarkan tindakan atau kegiatan yang terlibat dalam mencapai tujuan. Adapun sasaran dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Mengidentifikasi dan menganalisis konsep teori atau literatur yang terkait properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong.
- b. Mengidentifikasi kondisi eksisting produk desain properti ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.
- c. Menganalisis preferensi konsumen terhadap produk properti komersial dan hunian.
- d. Menganalisis potensi pengembangan desain berdasarkan analisis komparatif antara konsep teori dengan preferensi.
- e. Merumuskan arahan desain properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong.

1.5 Manfaat

a. Manfaat Teoretis

Secara Teoretis penelitian mengenai adanya renovasi (perubahan) properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong ini, khususnya di kluster ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi, memiliki manfaat yang penting sebagai pengembangan ilmu perencanaan urban (*urban planning*), khususnya menyangkut perencanaan desain bangunan (properti) komersial dan hunian.

b. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian mengenai adanya usulan renovasi (perubahan) properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong ini, khususnya di kluster ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi, yaitu sebagai penambah wawasan baik bagi para pembelajar ilmu perencanaan urban (*urban planning*) maupun bagi pemerhati properti, khususnya komersial dan hunian.

1.6 Ruang Lingkup Pembahasan

a. Substansial

Secara substansi, ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini tidak membahas:

- a) Konsep teori atau literatur yang terkait properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong. Konsep teori atau literatur yang dimaksud untuk digunakan sebagai dasar analisis.
- b) Kondisi eksisting produk desain properti ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi. Kondisi eksisting produk yang dimaksud merupakan bangunan rancangan Summarecon Serpong yaitu ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.
- c) Preferensi konsumen terhadap produk properti komersial dan hunian. Preferensi tersebut didasarkan pada data dan informasi dari usulan renovasi yang dilakukan oleh konsumen.
- d) Analisis komparatif antara konsep teori dengan preferensi.
- e) Arah desain properti komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong. Arah desain yang dimaksud dalam penelitian ini bersifat arahan secara principal terkait dengan desain bangunan.

Penelitian ini tidak berkaitan dan tidak membahas substansi terkait dengan analisis untung rugi (*market/provit analysis*) sebuah pembangunan bangunan komersial dan hunian.

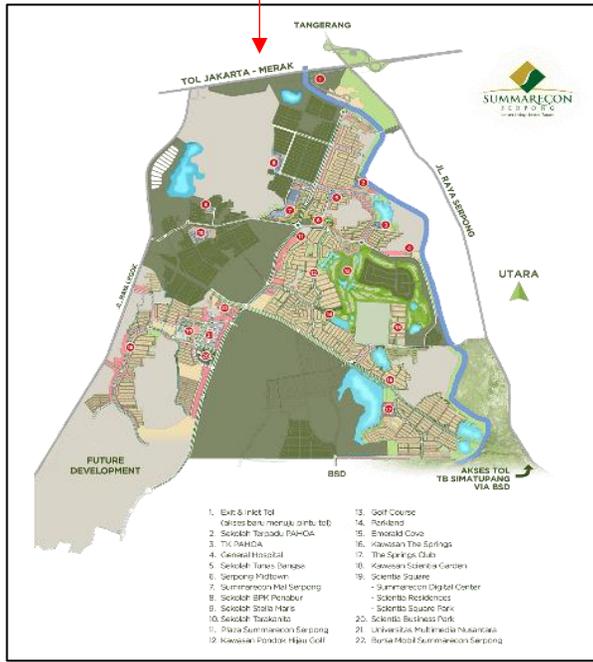
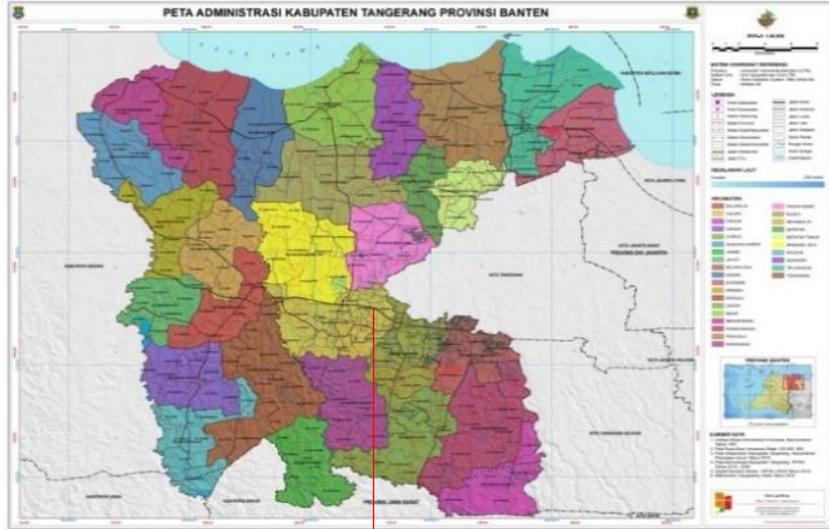
b. Spasial

Secara spasial, ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini terkait juga dengan tempat atau lokasi penelitian. Ada dua lokasi yang diambil, lokasi pertama yaitu kluster (*cluster*) ruko Faraday yang mewakili jenis properti komersial dan lokasi kedua yaitu kluster (*cluster*) Agnesi yang mewakili jenis properti landed house. Kedua lokasi tersebut terletak di Gading Serpong Tangerang.

Summarecon Serpong merupakan suatu kawasan kota mandiri yang dibangun oleh perusahaan pengembang Summarecon Agung Tbk. Kawasan Summarecon Serpong terletak di suatu kawasan yang dinamakan Gading Serpong, yang letaknya berada di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Summarecon Serpong telah membangun kurang lebih 800 ha lahan *real estate* yang dibagi menjadi 5 kawasan dengan berbagai macam jenis properti, seperti komersial, hunian, dan sarana penunjang lainnya. Hingga saat ini, Summarecon Serpong masih melakukan pengembangan pada

5 kawasan lainnya yaitu di kawasan lama (sekitar Mall Summarecon Serpong), kawasan Pondok Hijau Golf, Kawasan Scientia, Kawasan The Springs, dan Kawasan Symphonia.

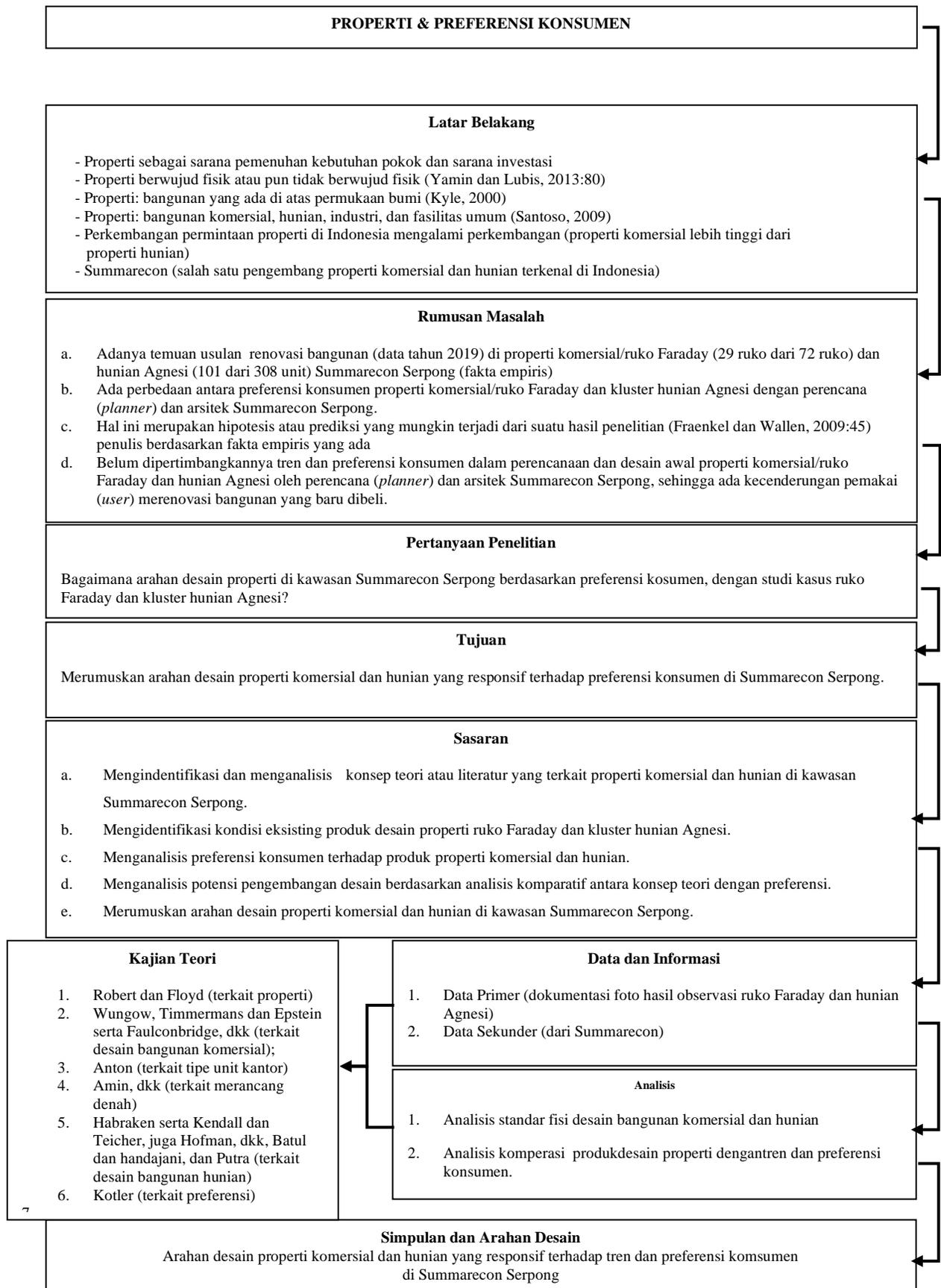
Summarecon Serpong menata 5 kawasannya dengan menerapkan konsep yang berbeda-beda mengikuti potensi yang ada di setiap kawasan tersebut. Kawasan kota Summarecon Serpong menerapkan konsep *city and urban life*. Pada penerapan konsep tersebut dapat terlihat dari penataan kawasan yang didominasi dengan adanya area komersial seperti ruko dan pusat perbelanjaan (Summarecon Mall Serpong). Kawasan Pondok Hijau Golf menerapkan konsep *golf area* dan hal tersebut didukung dengan adanya lapangan golf yang menjadi nilai tambah dari perkembangan kawasan Pondok Hijau Golf. Kawasan berikutnya, yaitu *Scientia Garden* dengan menerapkan konsep *smart and green environment*. Penerapan konsep tersebut dapat dilihat dari tersedianya beberapa fasilitas Pendidikan. Desain bangunan properti yang ada di kawasan Scientia menunjang konsep *green environment* dengan tersedianya Scientia Square Park sebagai penunjang kegiatan yang ada di kawasan *Scientia Garden*. Selanjutnya, yaitu kawasan *The Springs* yang menerapkan konsep *lakeside recidance*. Konsep tersebut diterapkan karena terdapat danau di tengah kawasan yang menjadi nilai tambah untuk pengembangan kawasan *The Springs*. Kawasan yang terakhir, yaitu *Symphonia* yang menerapkan konsep *nature and future life style*. Penerapan konsep tersebut dapat dilihat dari adaptasi yang dilakukan dengan teknologi yang dapat menunjang aktifitas, seperti smart home sistem dan solar panel. Selain itu, kawasan *Symphonia* menerapkan juga konsep *window to wall ratio* untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan bangunan. Pada penelitian ini, penulis melakukan studi khusus di kawasan Summarecon Serpong tepatnya di ruko Faraday yang terletak di kawasan *Scientia Garden* dan kluster Agnesi yang terletak di kawasan *Symphonia*.



Gambar 1. 2 Letak Summarecon Serpong di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.
 Sumber: Analisis peneliti 2023

1.7 Kerangka Berpikir

Secara keseluruhan, pembahasan yang tercakup dalam penelitian ini dapat terlihat dari kerangka berpikir yang tergambar di berikut ini:

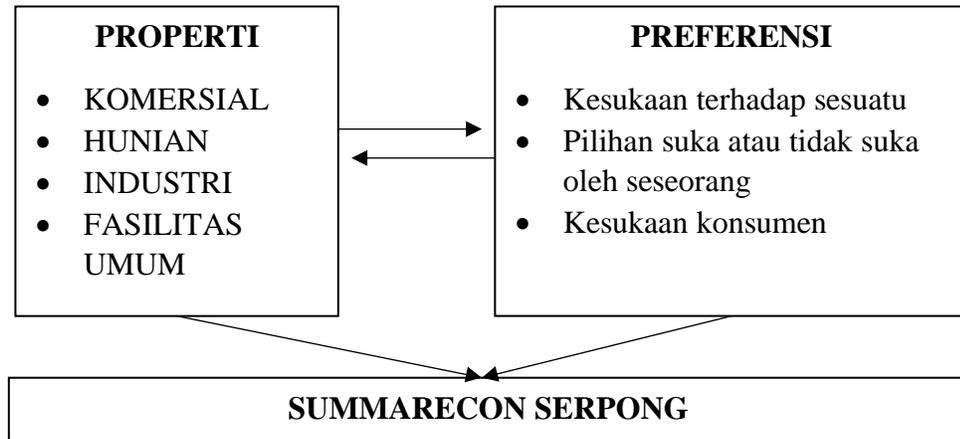


Gambar 1. 3 Kerangka berpikir.
Sumber: Analisis peneliti

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori



*Gambar 2. 1 Bagan kerangka teori.
Sumber: Analisis peneliti (2023)*

Kerangka teori sebagai salah satu pendukung dalam suatu penelitian merupakan wadah untuk menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan variabel-variabel yang diteliti. Teori-teori tersebut digunakan sebagai bahan acuan untuk pembahasan selanjutnya. Menurut pendapat Arikunto (2006:107), kerangka teori merupakan wadah yang menerangkan variabel atau pokok permasalahan yang terkandung dalam penelitian. Oleh sebab itu, kerangka teori harus disusun secara sistematis agar penelitian diyakini kebenarannya.

Adapun variabel atau pokok permasalahan dalam penelitian ini menyangkut properti komersial dan hunian serta preferensi konsumen. Untuk membedah pokok permasalahan yang dirumuskan dalam pertanyaan penelitian yaitu bagaimana arahan desain properti di kawasan Summarecon Serpong berdasarkan preferensi konsumen, maka penulis mengemukakan beberapa teori yang erat kaitannya dengan ketiga variabel tersebut. Teori dari Robert dan Floyd, Wungow, dan menurut Shea-Joyce, serta Rahman menyangkut properti komersial, hunian, industri, dan fasilitas umum. Teori dari

Timmermans dan Epstein mengenai 4 jenis standar desain suatu bangunan komersial dan teori dari Faulconbridge, dkk menyangkut ciri-ciri fisik bangunan komersial digunakan untuk menganalisis arahan desain bangunan komersial, didukung juga dengan teori dari Anton untuk bangunan kantor dan untuk bangunan toko. Selanjutnya, untuk menganalisis arahan desain bangunan hunian digunakan teori dari Habraken serta Kendall dan Teicher tentang 5 dimensi desain perkotaan dan perumahan dan teori dari Hofman, dkk mengenai solusi pengembangan desain suatu bangunan hunian.

2.2 Properti

Robert dan Floyd (1991:4) menyatakan, bahwa properti adalah semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa dan melekat secara permanen, baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia. Properti terdiri atas 4 jenis, yakni properti komersial, properti hunian, properti industri, dan properti dengan tujuan khusus sebagai fasilitas umum.

2.2.1 Properti Komersial

Menurut Wungow (2011) properti komersial yaitu bangunan yang mewadahi berbagai fungsi komersial seperti villa, hotel, resort, perdagangan, ruang kantor sewa, dan lain - lain. Sesuai jenisnya, bangunan komersial merupakan bangunan yang direncanakan dan dirancang untuk mendatangkan keuntungan bagi pemilik maupun penggunanya. Berdasarkan hal tersebut, perancangan bangunan komersial harus mempertimbangkan sembilan aspek, yakni: karakter/citra (*brand image*); nilai ekonomis bangunan; lokasi strategis; prinsip keamanan bangunan; kebutuhan jangka panjang; kondisi, potensi, dan karakter kawasan; kondisi sosial budaya masyarakat; dan perkembangan teknologi.

Untuk menggambarkan desain suatu bangunan komersial, Timmermans dan Epstein (2010:72) mengatakan bahwa ada 4 jenis standar yang dapat diterapkan dalam praktik desain suatu bangunan komersial, yaitu:

1. Standar desain, yakni menyangkut kompatibilitas dan interoperabilitas dari objek desain dengan sistem yang ada, baik secara umum maupun secara khusus. Kompatibilitas berkaitan dengan kesesuaian antara desain dan kebutuhan komersil,

sedangkan interoperabilitas berkaitan dengan kesesuaian antara desain dan keadaan lingkungan serta regulasi.

2. Standar kelayakan, yakni standar yang berkaitan dengan kenyamanan dalam beraktivitas, contohnya memiliki sirkulasi udara yang cukup, penerangan yang memadai, dan lain sebagainya.
3. Standar sertifikasi, yakni menyangkut pemenuhan akan standar kelayakan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau badan sertifikasi, berkenaan dengan fungsi bangunan komersil.
4. Standar prosedural, yakni menyangkut metode pelaksanaan pembangunan gedung dan syarat-syarat teknis; dalam hal ini berkaitan dengan jadwal pelaksanaan pembangunan dan cara pengerjaan yang memenuhi syarat-syarat teknis bangunan gedung.

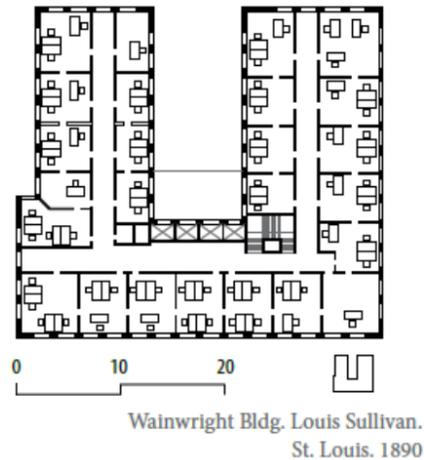
Untuk menggambarkan wujud fisik suatu bangunan komersial yang mengikuti preferensi konsumen, Faulconbridge, dkk (2018:637,642) menyatakan, bahwa ada 4 ciri yang dapat terlihat, yaitu:

- a. Memiliki tata letak ruang yang fleksibel, misalnya penataan ruang kantor yang dapat menampung 1 orang per meter persegi atau yang dapat menampung lebih dari 1 orang (lebih padat);
- b. Memiliki suhu udara nyaman yang dapat dicapai dengan menggunakan sistem pengondisian udara (AC) atau menggunakan udara alami dengan memaksimalkan ventilasi udara, misalnya ruang penerima tamu suatu bangunan kantor yang memiliki ketinggian dua kali lipat dari biasanya;
- c. Memiliki warna dinding dan langit-langit yang cerah, misalnya ruang kantor dengan plafon dan dinding berwarna putih;
- d. Sistem elektrikal, seperti AC dan jaringan instalasi listrik dibuat tersentral untuk memudahkan pengontrolan dan pemeliharaan, misalnya bangunan kantor yang memiliki plafon gantung dan akses ke lantai atas tinggi.

Terkait dengan bangunan kantor, Anton (2015) mengemukakan bahwa ada 4 tipe unit kantor, yakni:

1. *Traditional Office* (Kantor Tradisional).

Adapun dalam satu lantai pada tipe ini terdapat pembatas ruang berupa tembok permanen yang membentuk unit-unit kecil di dalamnya. Besar kecilnya luasan disesuaikan dengan keinginan pemilik kantor. Di setiap sudut ruang biasa diletakkan jendela untuk pencahayaan alami. Gambarannya seperti pada gambar berikut:

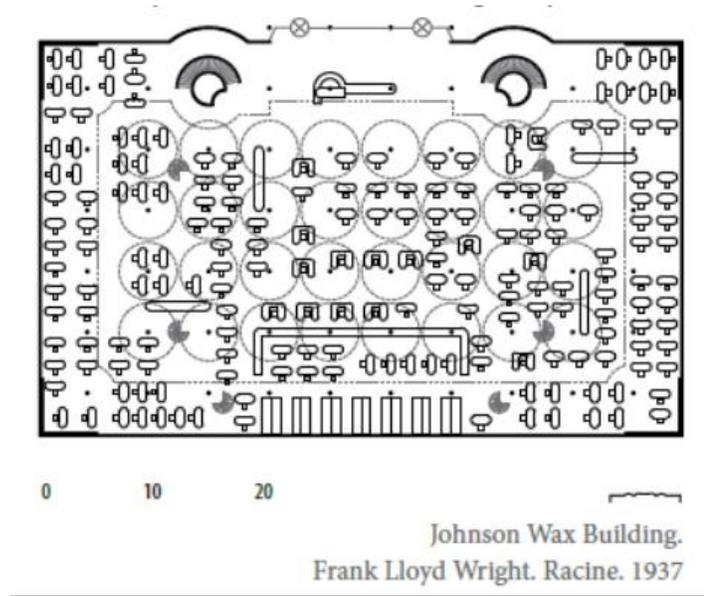


Gambar 2. 2 Tipologi *Traditional Office* (Kantor Tradisional).
Sumber: Anton (2015)

Kelebihan dari tipe *traditional office* (kantor tradisional) yaitu meningkatkan privasi, konsentrasi pekerja meningkat, sedangkan kekurangan tipe *traditional office* (kantor tradisional) yaitu hirarki ruang kaku, fleksibilitas rendah, sistem kolaborasi kurang.

2. *Taylorist Open Plan* (Kantor Rencana Terbuka Taylorist)

Tipe ini banyak digunakan pada awal abad ke 19. Pada tipe ini, meja kerja disusun dalam beberapa barisan pada satu ruang besar tanpa sekat. Tipe seperti ini biasa digunakan untuk perusahaan *mail-order*, asuransi perusahaan, dan agen pemerintahan. Gambarannya seperti pada gambar berikut:



Gambar 2. 3 Tipologi Taylorist Open Plan (Kantor Rencana Terbuka Taylorist)
 Sumber: Anton (2015)

Kelebihan tipe *taylorist open plan* (kantor rencana terbuka Taylorist) yaitu meningkatkan sistem kolaborasi, biaya murah, ruang multifungsi, sedangkan kekurangan tipe *taylorist open plan* (kantor rencana terbuka Taylorist) yaitu hirarki ruang kaku, kebisingan meningkat, kurangnya privasi.

3. *Bürolandschaft* (Kantor Lanskap)

Ide *layout* dengan bentuk radikal pada kantor tipe ini ditemukan di Jerman pada tahun 1950. Tipe dengan nama lain kantor lanskap ini memiliki *layout* yang didasarkan pada studi intensif pola komunikasi. Gambarannya seperti pada gambar berikut:



Osram Offices. Quickborner. Munich. 1963

Gambar 2. 4 Tipologi Bürolandschaft (Kantor Lanskap)

Sumber: Anton (2015)

Kelebihan tipe *bürolandschaft* (kantor lanskap) ini yaitu lingkungan non-hirarkis yang meningkatkan komunikasi dan kolaborasi, sedangkan kekurangan dari tipe *bürolandschaft* (kantor lanskap) ini yaitu kebisingan meningkat dan kurangnya privasi.

4. *Structuralist Office* (Kantor Strukturalis)

Tipe ini pertama diterapkan pada bangunan perusahaan Central Beheer di Apeldoorn, Belanda. Tipe yang dikembangkan oleh Herman Herzberger ini terdiri dari unit-unit kecil yang disusun dan terkoneksi satu dengan yang lain menyerupai lego atau susunan *puzzle*. Konsep dari tipe bangunan ini adalah menciptakan suatu desa pekerja dimana penghuni akan memiliki perasaan menjadi bagian dari komunitas yang bekerja tanpa tersesat di tengah keramaian. Pada perusahaan ini pekerja diberi kebebasan, seperti boleh membawa furniture dan menghias ruang kerja yang mereka miliki, serta membawa anggota keluarga ke ruang kerjanya. Gambarnya seperti pada gambar berikut:



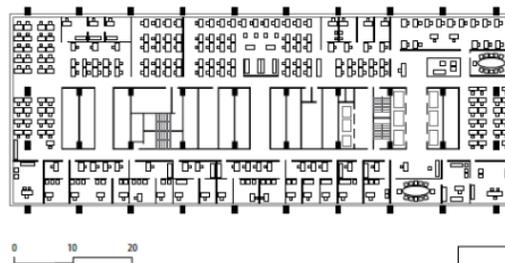
Central Beheer, Herman Hertzberger,
Apeldoorn. 1970

Gambar 2. 5 Tipologi Structuralist Office (Kantor Strukturalis)
Sumber: Anton (2015)

Kelebihan dari tipe *structuralist office* (kantor strukturalis) yaitu meningkatkan komunikasi dan kolaborasi, lingkungan kerja menyerupai rumah, mempersonalisasikan tempat kerja, sedangkan kekurangan dari tipe *structuralist office* (kantor strukturalis) yaitu *layout* menyerupai labirin (sistem jalur yang rumit, berliku-liku, serta memiliki jalan buntu) yang membuat orang mudah tersesat.

5. *Cubicles* (Kantor *Cubicles*)

Tipe kantor *cubicles* ini merupakan tipe dengan ruang kerja tertutup sebagian. Dibatasi partisi dengan ketinggian 1,5–1,8 m, tipe ini bertujuan mengisolasi pekerja dari lingkungan sekitar dan kebisingan sehingga mereka dapat berkonsentrasi tanpa gangguan. Kantor dengan tipe ini disebut juga lautan bilik atau pertanian kubus. Bilik kantor yang diciptakan oleh desainer Robert Propst pada tahun 1967 ini banyak digunakan di perusahaan teknologi. Gambarannya seperti pada gambar berikut:



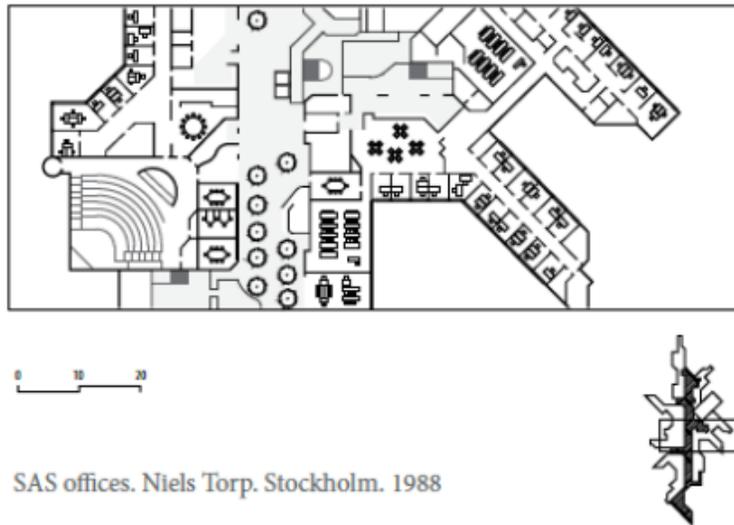
Chase Manhattan Bank, SOM, New York. 1961

Gambar 2. 6 Tipologi Cubicles (Kantor Cubicles).
Sumber: Anton (2015)

Kelebihan tipe *cubicles* (kantor *cubicles*) ini yaitu tingkat privasinya relatif, sedangkan kekurangan tipe *cubicles* (kantor *cubicles*) ini yaitu ruang kerja seragam sehingga memberi kesan monoton.

6. *Euro Stakeholder Office* (Kantor Pemangku Kepentingan Euro)

Tipe ini menggabungkan tipe *traditional office* (kantor tradisional) dengan ruang publik seperti kafe dan area relaksasi lainnya. Kantor dengan tipe ini mendominasi di Benua Eropa hingga saat ini. Gambarannya seperti pada gambar berikut:



Gambar 2. 7 Tipologi *Euro Stakeholder Office* (Kantor Pemangku Kepentingan Euro)
Sumber: Anton (2015)

Kelebihan tipe *euro stakeholder office* (kantor pemangku kepentingan Euro) ini yaitu meningkatkan privasi dan bangunannya berkelanjutan, sedangkan kekurangan tipe *euro stakeholder office* (kantor pemangku kepentingan Euro) ini yaitu memberi kesan monoton apabila di tiap sisi kantor menggunakan tipe *traditional office* (kantor tradisional).

7. *Casual Office* (Kantor Kasual)

Kantor dengan tipe ini dipelopori oleh perusahaan perangkat lunak Silicon Valley di tahun '80an, yang mendorong ruang kerja yang sangat personal dan cocok digunakan berjam-jam untuk bidang pemrograman. Kantor dengan tipe ini beroperasi selama 24 jam dengan waktu kerja yang fleksibel. Kantor dengan tipe ini

banyak digunakan oleh perusahaan teknologi dan startup. Gambarannya seperti pada gambar berikut:

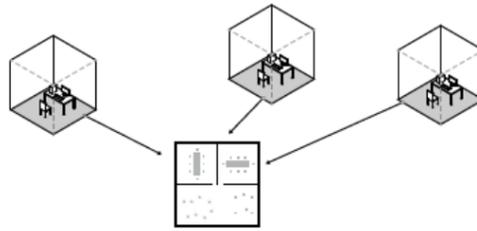


Gambar 2. 8 Tipologi Casual Office (Kantor Kasual)
Sumber: Anton (2015)

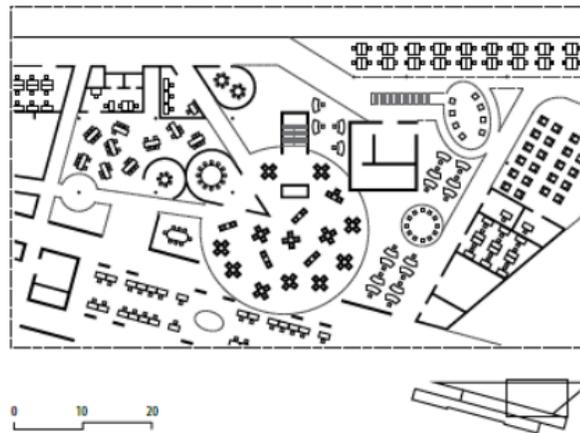
Kelebihan tipe *casual office* (kantor kasual) ini yaitu ruang kerjanya berbasis aktivitas dan lingkungan kerjanya fleksibel, sedangkan kekurangan tipe *casual office* (kantor kasual) ini yaitu sulit untuk mengontrol pekerjaan karyawan.

8. Virtual Office (Kantor virtual)

Meluasnya penggunaan Internet, laptop, dan ponsel memiliki efek terbesar pada perkembangan kantor baru-baru ini. Kerja bisa menjadi lebih *mobile* dan pindah dari kantor ke kafe atau rumah. Tipe ini memberi fleksibilitas waktu dan tempat bagi pekerja. Tipe kantor dengan sistem *hot-desking* dan *teleworking* ini nantinya akan menggantikan kantor dengan sistem konvensional. Gambarannya seperti pada gambar berikut:



Gambar 2. 9 Sistem Virtual Office (Kantor virtual)
Sumber: Anton (2015)



Interpolis HQ. Bonnema Architecten. Tilburg, 1995

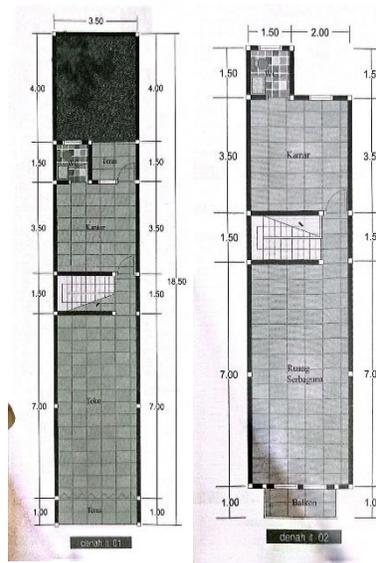
Gambar 2. 10 Tipologi Virtual Office (Kantor virtual)
Sumber: Anton (2015)

Kelebihan tipe *virtual office* (kantor virtual) ini yaitu mengurangi biaya sewa, mengurangi waktu dan biaya transportasi, sedangkan kekurangan tipe *virtual office* (kantor virtual) ini yaitu kurangnya interaksi sehingga menimbulkan penurunan produktivitas.

Lain halnya dengan bangunan ruko yang memiliki teknis yang berbeda dengan perancangan ruang lainnya. Perancangan ruko dapat dimulai dengan merancang denah untuk menentukan tata letak dari suatu ruangan. Amin, dkk (2013) menyatakan, bahwa ada prinsip dasar dalam merancang denah, karena perancangan denah merupakan hal yang sangat penting. Dari gambar denah orang dapat membaca model dan bentuk atau wujud dari suatu bangunan. Untuk itu, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perancangan sebuah denah bangunan, yaitu mempertimbangkan jumlah penghuni untuk

melihat jumlah orang yang akan menempati bangunan, sehingga hal tersebut menjadi dasar utama untuk mengalokasikan kebutuhan ruang. Selain jumlah penghuni, dapat juga dilihat dari seberapa banyak orang yang akan beraktifitas di dalam ruangan tersebut. Selain itu, dilihat juga kebutuhan ruang dari para penghuni atau orang yang akan beraktifitas di dalamnya. Pada bagian ini, mulai dihitung perkiraan kebutuhan luas ruang. Selanjutnya, dilihat fungsi ruang untuk memastikan kegunaan ruang, agar bisa menjadi bahan pertimbangan saat membuat alur sirkulasi ruang. Kemudian, memperhatikan kenyamanan dengan mengatur penempatan pintu dan jendela, serta tata letak perabotan di dalamnya. Langkah berikut yaitu memperhatikan keamanan. Adapun keamanan yang dimaksud memiliki arti dan lingkup yang luas, di antaranya yaitu kekuatan struktur bangunan, gangguan-gangguan yang tidak diinginkan, dan sebagainya. Selain itu, hal yang harus diperhatikan selanjutnya yaitu nilai estetika yang merupakan unsur tambahan, agar bangunan tersebut nyaman digunakan, aman dari gangguan apapun, serta indah dipandang. Alokasi ruang yang harus ada pada sebuah ruko yaitu:

1. Halaman terbuka (halaman depan, halaman belakang, dan taman)
2. Teras
3. Area publik (ruang toko, ruang tunggu, ruang serbaguna, area privat untuk kantor (ruang kerja & ruang rapat))
4. *Service area* (area pelayanan), seperti: kamar mandi, area tangga, ruang sirkulasi, gudang, garasi, dan *carport*, seperti yang tergambar di bawah ini:



Gambar 2. 11 Alokasi Ruang Ruko. Sumber: Amin, dkk (2013)

2.2.2 Properti Hunian

Pengertian properti hunian menurut Shea-Joyce dalam *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (1993) adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti rumah untuk keluarga tunggal (*single family houses*), apartemen, dan rumah susun. Karakteristik properti hunian menurut Rahman (1995) menyangkut: lokasinya tetap dan tidak akan berpindah; pemanfaatannya dalam jangka panjang; bersifat heterogen (terutama dalam hal lokasi, sumber daya alam, dan preferensinya); secara fisik dapat dimodifikasi.

Untuk menggambarkan desain suatu bangunan hunian, Habraken (1998) serta Kendall dan Teicher (2000) berpendapat, bahwa ada lima dimensi yang harus diperhatikan, yaitu: sistem teknis (*technical systems*), penyelesaian akhir interior (*interior finish*), denah lantai (*floor plan*), volume dan eksterior (*house volume and exterior*), serta lingkungan (*environment*).

Untuk menggambarkan suatu desain bangunan hunian yang memenuhi preferensi konsumen, Hoffman, dkk (2006:938) memberikan contoh beberapa atribut yang dianggap penting oleh konsumen (menurut kebutuhan atau skala prioritas konsumen), seperti:

1. Tipe dapur (*type of kitchen*)
Oleh karena ruang dapur tidak lagi memiliki fungsi tunggal dan karena perubahan permintaan dan tren, maka ruang dapur dibagi menjadi tiga tipe, yaitu: dapur terbuka, dapur semi- dapur terbuka, dan dapur tertutup untuk membedakan ruang dapur dan ruang lain yang terkait dengan ruang dapur (Koontz dan Dagwell, 1994). Dapur terbuka yaitu dapur yang menampilkan meja makan di dalam dapur, sehingga terbentuk pola dapur dan ruang makan. Bahkan, ruang tamu pun dapat menyatu di dalam dapur terbuka tersebut, sedangkan dapur tertutup sebaliknya (Miyamoto, 2014).
2. Perlengkapan kebersihan (*sanitary facilities*): kamar mandi, wastafel, toilet (*bath, washbasin, toilet*). Kamar mandi dibedakan atas 2 jenis yaitu kamar mandi basah dan kamar mandi kering. Kamar mandi basah biasanya memiliki bak penampungan air dan seluruh lantai kamar mandi akan basah atau terpapar air, sedangkan kamar mandi kering sebaliknya. Penentuan tata letak kamar mandi berdasarkan kebutuhan penggunaan dan ketersediaan lahan. Fitur-fitur kebersihan lainnya yang ada dalam kamar mandi yaitu wastafel dan toilet. Warna perlengkapan kebersihan yang dipilih sebisa mungkin mengarah pada warna netral (contoh: warna putih), agar supaya penyesuaian dengan warna keramik lebih mudah.
3. Penggunaan ubin (*tiling*). Untuk bangunan hunian direkomendasikan menggunakan ubin berjenis keramik pada dinding dan lantai interior. Jika lalu lintas dalam bangunan hunian padat, maka disarankan menggunakan ubin berjenis porselen, karena ubin jenis tersebut lebih padat sifatnya dibandingkan ubin berjenis keramik, sehingga tahan terhadap goresan, terkelupas, dan aus.
4. Penutup lantai (*floor finish*): parquet, karpet, keramik (*parquet, carpet, tiles*). Beberapa bahan penutup lantai yang umumnya digunakan yaitu: kayu (parquet), karpet (penutup lantai dari bahan tekstil), dan keramik. Untuk mendapatkan suatu hasil desain lantai yang baik, sebaiknya dipertimbangkan fungsi, kekuatan dan keindahan serta sifat-sifat dari bahan tersebut.
5. Dinding ruang dalam (*interior walls*): wallpaper atau plesteran beton (*wallpaper, stucco*). Dalam sebuah hunian, dinding memegang peranan penting untuk membentuk atmosfer ruangan. Suasana hangat, akrab dan nyaman yang tercipta

dalam sebuah ruangan salah satunya adalah efek dari elemen dinding. Selain itu, padu padan material dinding acapkali digunakan untuk menampilkan kesan dan ekspresi berbeda dalam sebuah ruangan, misalnya untuk memberi kesan luas atau menampilkan sentuhan gaya interior tertentu. Beragam jenis material bisa diaplikasikan pada dinding, baik sebagai material utama ataupun yang bersifat dekoratif.

6. Alat telekomunikasi (*telecommunication*): telepon, internet, televisi (*telephon, internet, television*). Peralatan komunikasi merupakan bagian yang harus terakomodasi dalam pekerjaan konstruksi. Untuk dapat berfungsinya sistem telekomunikasi didalam bangunan, diperlukan saluran telepon dan Telkom, yang mempunyai fasilitas hubungan keluar lokal (dalam kota), hubungan keluar interlokal (DDD – *Domestic Direct Dialling*) atau hubungan internasional (IDD – *International Direct Dialling*).
7. Letak dapur (*position kitchen*). Pengguna dominan memilih untuk meletakkan dapurnya pada area belakang atau area paling privat dirumahnya. Hal ini disebabkan karena keinginan pengguna untuk menjaga privasi dapur dari orang luar selain anggota keluarga. Selain itu juga, karena faktor keinginan pengguna untuk merasa nyaman dan kemungkinan beraktivitas lain serta keinginan akan area yang mendukung dari aspek pencahayaan dan penghawaan alami (Batul dan Handajani, 2017:8).
8. Tipe, jumlah, dan letak stop kontak dan saklar lampu (*type, number, and position sockets and switches*). Ada 25 tipe stop kontak (tipe A-O) dan 4 tipe saklar lampu (tinggal, ganda, silang, dan impuls) yang dapat digunakan dengan memperhatikan letak yang benar dari setiap tipe tersebut.
9. Panjang dan lebar ruang tamu (*length and width living room*). Perhitungan Panjang dan lebar ruang tamu diperoleh dari asumsi jumlah anggota keluarga yang akan tinggal dan asumsi perabot yang akan digunakan (Putra, 2014:206).
10. Jumlah kamar tidur (*number of bedrooms*). Jumlah kamar tidur disesuaikan dengan usia penghuninya. Usia di bawah 2 tahun dipisahkan ataupun boleh satu kamar

dengan orang tuanya. Tetapi untuk Anak usia di atas 10 tahun harus di 14 pisahkan antara laki-laki dan perempuan. Sedangkan untuk anak umur 17 tahun ke atas diberikan kamar tersendiri.

Atribut-atribut yang dicontohkan tersebut dapat dijadikan acuan untuk mendapatkan solusi pengembangan desain suatu bangunan hunian, serta dapat membantu pengembang bangunan untuk menentukan keseimbangan antara tawaran variasi desain (seperti berbagai tipe kamar mandi, dapur, dan atap) dengan standar kebutuhan konsumen yang dapat terjangkau dari segi biaya.

2.2.3 Properti Industri

Properti industri adalah properti yang memiliki integrasi hubungan dengan proses produksi, seperti pabrik manufaktur berat dan ringan serta gudang untuk penyimpanan dan pendistribusian produk.

2.2.4 Properti Fasilitas Umum

Properti fasilitas umum yaitu bangunan yang mempunyai fungsi dan tujuan sebagai fasilitas umum, digunakan untuk kepentingan banyak orang dan mempermudah kegiatan masyarakat sehari-hari.

2.3 Preferensi

Preferensi berarti kesukaan (kecenderungan hati) terhadap sesuatu. Preferensi juga diartikan sebagai pilihan suka atau tidak suka oleh seseorang terhadap suatu produk, barang atau jasa yang dikonsumsi. Preferensi konsumen menunjukkan kesukaan konsumen dari berbagai pilihan produk jasa yang ada (Kotler, 2000:154).

2.4 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang topiknya berkaitan dengan topik penelitian ini dilakukan oleh:

- a. Gyourko (2009) dengan judul “*Understanding Commercial Real Estate: Just How Different From Housing Is It?*” ‘Memahami Real Estate Komersial: Apa Bedanya dengan Perumahan?’ yang dimuat dalam *The Journal of Portfolio Management*. Penelitian Gyourko ini mengangkat permasalahan terkait dengan harga properti. Untuk membedah permasalahan yang ada, Gyourko menggunakan teori dari Rosen

menyangkut nilai sewa dan teori dari Roback menyangkut gabungan nilai sewa dan nilai upah kerja untuk penetapan nilai asset dari properti komersial dan hunian, serta menggunakan metode eksplorasi dalam pengumpulan dan analisis data. Tujuan penelitian ini yaitu untuk memberikan gambaran tentang adanya kesamaan yang mendasar antara properti komersial dengan hunian menyangkut nilai investasi (nilai jual). Kedua sektor properti ini sama-sama memiliki nilai jual yang tinggi. Hal ini berangkat dari data yang diperoleh Gyourko terkait dengan properti komersial dan hunian di 32 wilayah metropolitan di Amerika dari tahun 2003 hingga tahun 2008. Data tersebut menunjukkan adanya nilai jual yang bervariasi di wilayah-wilayah tersebut mengenai properti komersial dengan hunian.

Sementara itu, ada juga perbedaan antara properti komersial dengan hunian, yaitu pasar properti komersial rata-rata jauh lebih fluktuatif dibanding dengan properti hunian. Selain itu, harga properti komersial cenderung kembali dalam jangka menengah dibanding properti hunian. Oleh karena itu, investor lebih memilih properti komersial dibanding properti hunian, walaupun rasio harga terhadap biaya konstruksi dari properti komersial dan properti hunian bergerak bersama di wilayah metropolitan dari waktu ke waktu.

Gambaran tentang nilai investasi properti komersial dan properti hunian yang dideskripsikan secara komprehensif oleh Gyourko membawa penulis pada pemahaman, bahwa memiliki sebuah properti harus memperhitungkan nilai-nilai ekonomi, baik jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang. Sejauh ini, penulis tidak menemukan gambaran tentang potensi pengembangan desain properti komersial dan properti hunian sebagai suatu pertimbangan nilai ekonomi dalam penelitian Gyourko ini. Hal ini dapat dipahami karena memang penelitian Gyourko ini hanya fokus pada pasar properti yang menghasilkan pendapatan.

- b. Palm (2015) dengan judul “*Challenges of Commercial Real Estate Management: An analysis of the Swedish commercial real estate industry*” ‘Tantangan Manajemen Real Estat Komersial: Suatu Analisis Industri Real Estate Komersial di Swedia’. Penelitian ini merupakan kumpulan 5 penelitian dari Palm yang tersusun menjadi satu disertasi untuk meraih gelar doktor di bidang bangunan dan real estat komersial dan telah diterbitkan menjadi satu buku. Permasalahan yang diangkat dalam

penelitian ini menyangkut pentingnya menggali informasi dari pelanggan atau konsumen untuk suatu perencanaan bisnis real estat, dengan kata lain industri real estat yang ada saat ini harus *service-oriented* (berorientasi pada layanan kepada pelanggan). Untuk itu, Palm melakukan penelitian ini dengan tujuan untuk mengembangkan strategi manajemen real estat yang berfokus pada ‘pelanggan dan layanan’.

Ada tiga perspektif teoretis yang mempengaruhi penelitian Palm tersebut, yaitu menyangkut ‘*service management*’ (manajemen layanan) yang dinyatakan oleh beberapa ahli di antaranya Grönroos, Maglio, dan Spohrer; ‘*strategy*’ (strategi) yang dinyatakan oleh beberapa ahli di antaranya Whittington, Roos dkk, serta Grant; dan ‘*transaction costs*’ (harga jual) yang dinyatakan oleh beberapa ahli di antaranya Williamson dan Penrose. Data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari 5 penelitian Palm sebelumnya (dari tahun 2009 – 2014) dengan menerapkan beberapa metode pengumpulan data, baik kuantitatif maupun kualitatif seperti: metode pemetaan manual (tidak dibantu komputer), metode deskripsi, metode simak catat, dan metode wawancara. Selanjutnya, untuk menganalisis data digunakan metode analisis konteks, analisis ekstrak (penguraian), dan analisis regresi (prediksi dan ramalan). Adapun *novelty* (temuan) dari penelitian Palm ini, yaitu manajemen layanan yang terbaik dalam suatu bisnis real estat tergantung pada harga jual terendah (bersaing) tetapi kualitas terbaik.

Analisis dan temuan lewat penelitian yang dilakukan oleh Palm membuat penulis paham tentang layanan prima suatu usaha properti di masa kini, namun penelitian Palm ini hanya menyajikan perubahan pola pikir tentang standar pasar properti saja, tetapi tidak mengemukakan proses pengembangan desain dari properti tersebut. Oleh sebab itu, ada peluang untuk hal tersebut.

- c. Faulconbridge, dkk (2018) dengan judul “*How market standards affect building design: The case of low energy design in commercial offices*” ‘Bagaimana Standar Pasar Memengaruhi Desain Bangunan: Kasus Desain Rendah Energi di Kantor Komersial’ yang dimuat dalam Jurnal *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol. 50 (3) 2018 : 627–650. Penelitian ini berangkat dari permasalahan yang berfokus pada adanya regulasi desain bangunan komersial rendah energi yang belum

mempertimbangkan standar pasar. Faulconbridge, dkk terdorong untuk menggambarkan standar pasar yang terkoordinasi dengan proses desain bangunan, sehingga tercipta ‘keseragaman lintas ruang dan waktu’ lewat penelitian ini. Faulconbridge, dkk berpendapat, bahwa potensi pengembangan desain suatu bangunan rendah energi erat kaitannya dengan standar pasar.

Teori tentang regulasi desain dan arsitektur di perkotaan yang dikemukakan oleh Ben-Joseph, Hamza dan Greenwood, serta Imrie mendasari penelitian ini. Selain itu, ada juga teori standardisasi yang dikemukakan oleh beberapa ahli di antaranya Timmermans dan Epstein mengenai 4 jenis standar desain suatu bangunan dan dampaknya, yang mendasari penelitian dari Faulconbridge, dkk. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari studi kasus 10 gedung perkantoran di London, Inggris. Tujuan penelitian ini, yakni untuk menunjukkan standar pasar sebagai bagian yang kuat dari regulasi suatu proses desain bangunan kantor komersial dan mengungkapkan implikasi dari pemberlakuan standar pasar dalam menghasilkan suatu desain bangunan.

Faulconbridge, dkk menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif dalam penelitian ini. Data dikumpulkan menggunakan teknik wawancara eksploratif dengan empat pihak, yakni arsitek (yang menyediakan desain untuk struktur utama, ruang dan estetika bangunan), insinyur elektro (yang merancang berbagai mekanik misalnya lift, ventilasi, dan sistem kelistrikan misalnya pencahayaan), developer properti (yang mengelola dana investor, membuat keputusan tentang lokasi pembangunan baru, apa yang akan dikembangkan dan kemudian menugaskan arsitek dan insinyur), dan ahli tata ruang (yang meninjau, menetapkan persyaratan, dan akhirnya menyetujui desain). Untuk analisis data digunakan metode pengelompokan.

Hasil penelitian Faulconbridge, dkk menunjukkan, bahwa 1) standar bangunan kantor komersial mencakup desain, kinerja, standar terminologi, dan prosedur yang terdokumentasi dengan baik; 2) standar pasar, harus sejalan dengan perspektif kelembagaan dan terikat pada berbagai pilar bidang kelembagaan (terikat pada aturan); 3) perancang bangunan harus memenuhi standar pasar; 4) perancang bangunan harus mengikuti strategi pasar.

Penggambaran Faulconbridge, dkk mengenai pengaruh standar pasar terhadap praktik perancangan bangunan komersial dalam penelitian ini membuka pemahaman penulis, bahwa standar pasar sangat berpengaruh dalam menciptakan desain bangunan yang berkelanjutan (hemat energi), karena meminimalisir resiko penggunaan emisi karbon dioksida di perkotaan. Memang, penekanan penelitian Faulconbridge, dkk ini ada pada desain bangunan rendah energi yang berpotensi untuk mengurangi dampak lingkungan dari bangunan. Sejauh ini, Faulconbridge, dkk tidak memberi gambaran tentang rancangan desain rendah energi secara fisik, sehingga tidak diketahui wujud model desain bangunan yang rendah energi tersebut. Padahal, gambaran wujud fisik desain bangunan rendah energi yang sesuai dengan standar pasar perlu diperlihatkan juga, agar akan lebih banyak orang mengetahui tentang model desain seperti itu dan mengikutinya.

- d. Hofman, dkk. (2006) dengan judul “*Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences*” ‘Variasi dalam Desain Perumahan: Mengidentifikasi Preferensi Pelanggan’ yang dimuat dalam Jurnal *Housing Studies*, Vol. 21, No. 6, 929–943, November 2006. Penelitian ini berangkat dari hasil penelitian sebelumnya menyangkut dorongan pemenuhan kebutuhan akan rumah yang semakin berkembang di beberapa negara besar seperti Jepang, Amerika, Inggris Raya, dan Belanda. Perusahaan pengembang dituntut untuk menanggapi permintaan secara individu yang sangat bervariasi sesuai dengan kebutuhan mereka. Bagaimanapun juga, perusahaan pengembang harus memprioritaskan keinginan pelanggan (calon pembeli), agar tidak akan kalah bersaing. Hal ini menyebabkan perusahaan-perusahaan pengembang mengeksplorasi berbagai macam cara dalam mendesain sebagai upaya kustomisasi (membolehkan pelanggan mengikuti gaya yang disenangi). Masalahnya, pembeli rumah masih belum mengetahui cara menentukan elemen-elemen desain yang penting (prioritas) dan harus menyesuaikan dengan lingkungan.

Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada menyelidiki bagaimana calon pembeli rumah baru di Belanda memprioritaskan elemen yang penting dalam suatu desain rumah dari berbagai sudut pandang, untuk mendapatkan berbagai solusi alternatif yang dapat dipilih. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode

kuantitatif dengan teknik membagikan kuesioner berbasis sketsa kepada responden. Teori *Open Building* dari Habraken, Kendall dan Teicher, yang mengungkap 5 dimensi desain perkotaan dan perumahan (sistem teknis, interior, denah, volume dan eksterior, serta lingkungan), melandasi penelitian ini. Hasil penelitian ini berupa daftar prioritas atribut perumahan. Daftar prioritas ini sangat penting bagi semua perusahaan pengembang yang menawarkan atau sedang mempertimbangkan untuk menawarkan perumahan yang sesuai dengan permintaan calon pembeli. Perusahaan pengembang dapat melihat dari daftar ini apa yang dianggap potensial sebagai atribut perumahan terpenting oleh calon pembeli. Daftar prioritas ini akan membantu perusahaan pengembang dalam pengambilan keputusan tentang keseimbangan yang tepat antara variasi (seperti berbagai jenis kamar mandi, dapur, dan jenis atap) yang akan ditawarkan versus kebutuhan sebagai standar dan memproduksi rumah dengan biaya yang dapat dijangkau.

Penelitian yang dilakukan oleh Hofman, dkk. ini hanya sebatas menunjukkan kemampuan calon pembeli (responden) memilah-milah bagian-bagian terpenting dari suatu bangunan yang sesuai dengan keinginan, namun hal tersebut menjadi rekomendasi penting bagi perusahaan pengembang. Hal ini sejalan dengan yang penulis lakukan dalam penelitian ini, namun berbeda tempat penelitian dan metode yang digunakan.

- e. Yustika, dkk. (2022) dengan judul “Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian, Studi Kasus: DKI Jakarta, Jakarta Barat, dan Yogyakarta” yang dimuat dalam Jurnal Kajian Ruang. Penelitian ini membahas mengenai preferensi generasi milenial (penduduk yang lahir tenggang waktu tahun 1980 sampai tahun 2000) dalam memilih hunian serta faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan bagi generasi milenial dalam memilih hunian. Penelitian Yustika, dkk. ini berlandaskan pada teori dari Mulliner dan Algrnas (2018) tentang preferensi dalam memilih hunian, yang dibagi menjadi empat atribut fisik yaitu: hubungan ekonomi dan sosial, atribut lingkungan tempat tinggal, dan lokasi relatif.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif. Hasil penelitian Yustika, dkk. menunjukkan, bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi generasi milenial dalam memilih hunian yaitu atribut fisik, tipe hunian, lokasi dan biaya.

Generasi milenial masih menginginkan bentuk rumah yaitu *landed house*, namun karena keterbatasan lahan yang ada di DKI Jakarta dan Jakarta Barat, maka generasi milenial harus beradaptasi dengan hunian vertikal. Untuk wilayah Yogyakarta kebutuhan lahan masih memenuhi, sehingga generasi milenial dapat memilih tipe hunian tapak. Untuk studi kasus yang ada di DKI Jakarta bentuk hunian perumahan maupun apartemen secara garis besar belum sesuai dengan preferensi generasi milenial, sedangkan untuk studi kasus yang berada di Yogyakarta Generasi Y mempertimbangkan kualitas bahan bangunan, ketersediaan lahan parkir, dan ruang privat untuk keluarga sebagai atribut fisik paling penting dan prioritas.

Tujuan penelitian Yustika, dkk. memang hanya sebatas menunjukkan preferensi generasi milenial terhadap hunian yang dipilih dan cocok, namun ada lebih baik jika gambaran secara fisik tentang bentuk hunian gaya generasi milenial ditampilkan juga, agar dapat menjadi pertimbangan generasi yang lain dalam memilih tipe hunian yang sesuai dengan preferensi.

- f. Yovita (2019) dengan judul “Kajian Pengambilan Keputusan Desain dalam Perancangan Rumah Tinggal” yang dimuat dalam *Journal of Applied Science*, Vol. I, No. 1 (2019) 007–011. Penelitian ini mempertimbangkan preferensi masyarakat umum, khususnya di Kabupaten Bekasi dalam memutuskan desain bangunan rumah tinggalnya dengan berlandaskan pada teori dari Bourne (1978) menyangkut kriteria penting dalam menentukan perumahan yang diinginkan selalu berkaitan dengan faktor kemampuan ekonomi, lokasi, kualitas lingkungan, dan status sosial (terkait dengan lingkungan tetangga). Adapun tujuan penelitian Yovita ini yaitu untuk mengetahui pertimbangan penghuni rumah tinggal jika membeli bangunan yang sudah ada ataupun membangun bangunan baru. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif dengan pertanyaan kuesioner. Model pertanyaan dalam kuesioner berupa pertanyaan tertutup meliputi profil responden dan preferensi dalam bentuk skala likert terhadap atribut desain bangunan, yaitu posisi atau layout ruangan, luas setiap ruangan, dan jumlah ruangan. Posisi dan layout ruangan terbagi atas ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi dan dapur. Luas ruangan yang ditanyakan preferensinya yaitu luas ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi, dapur, halaman, dan carport.

Hasil penelitian Yovita menunjukkan, bahwa posisi dan layout ruangan merupakan hal penting bagi masyarakat dalam bangunan rumah tinggalnya. Hal ini dapat membantu perancang untuk melihat atribut ini lebih utama dibandingkan atribut lain. Jika posisi ruangan dianggap baik, maka ruangan yang luas dan banyak tidak selalu menjadi prioritas. Walaupun demikian, atribut desain lain yaitu jumlah ruangan menunjukkan bahwa perancang memiliki kesempatan untuk mendesain ruang-ruang open layout, fungsi campur atau serba guna. Dari penelitian ini juga ditemukan bahwa fungsi kamar tidur menjadi prioritas responden, baik layout, luas dan jumlahnya. Untuk perancang pada kelompok masyarakat ini disarankan agar mengutamakan desain kamar tidur pada perancangan rumah tinggal. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu landasan para perancang dalam mendesain bangunan rumah tinggal di Kabupaten Bekasi.

Tidak berbeda jauh penelitian Yovita dengan penelitian Yustika, dkk. yaitu menyangkut preferensi masyarakat akan rancangan rumah tinggal, namun jika dihadirkan juga gambaran fisik dari preferensi yang ada, maka hal itu akan lebih memperkaya wawasan tentang pentingnya preferensi masyarakat dalam perancangan desain suatu bangunan, baik hunian maupun komersial.

2.2 Rangkuman Tinjauan Kritis Penelitian Terdahulu

Berdasarkan tinjauan kritis penelitian-penelitian terdahulu yang penulis lakukan, maka dapatlah digambarkan secara singkat hal-hal yang prinsip dari setiap penelitian yang dimaksud, lewat tabel berikut:

Tabel 2. 1 Rangkuman tinjauan kritis penelitian terdahulu

	Penelitian a	Penelitian b	Penelitian c	Penelitian d	Penelitian e	Penelitian f
Judul Penelitian/ Jurnal/ Buku	“ <i>Understanding Commercial Real Estate: Just How Different From Housing Is It?</i> ” ‘Memahami Real Estate Komersial: Apa	“ <i>Challenges of Commercial Real Estate Management: An analysis of the Swedish commercial real estate</i> ”	“ <i>How market standards affect building design: The case of low energy design in commercial offices</i> ” ‘Bagaimana Standar Pasar	“ <i>Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences</i> ” ‘Variasi dalam Desain Perumahan: Mengidentifikasi	“Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian, Studi Kasus: DKI Jakarta, Jakarta Barat, dan Yogyakarta”	“Kajian Pengambilan Keputusan Desain dalam Perancangan Rumah Tinggal”

	Bedanya dengan Perumahan?' (<i>The Journal of Portfolio Management</i>)	industry” ‘Tantangan Manajemen Real Estat Komersial: Suatu Analisis Industri Real Estate Komersial di Swedia’ (Buku Kumpulan makalah yang dijadikan Tesis untuk mencapai doktor)	Memengaruhi Desain Bangunan: Kasus Desain Rendah Energi di Kantor Komersial’ (Jurnal: <i>Environment and Planning A: Economy and Space</i>)	Preferensi Pelanggan’ (Jurnal: <i>Housing Studies</i>)	(Jurnal Kajian Ruang)	(<i>Journal of Applied Science</i>)
Penulis/ Tahun	Gyourko (2009)	Palm (2015)	Faulconbridge, dkk (2018)	Hofman, dkk. (2006)	Yustika, dkk. (2022)	Yovita (2019)
Landasan Teori	Teori keseimbangan spasial menyangkut standar perkotaan (Rosen, 1979; Roback, 1982): pasar properti residensial dan komersial didorong oleh fundamental yang sama. Kondisi pasokan dapat dan memang berbeda di seluruh sektor real estat, dan efek siklus bisnis dapat dan memang	Manajemen real estat: <i>service management</i> (manajemen layanan) (Grönroos, Maglio, dan Spohrer) <i>strategy</i> (strategi) (Whittington, Roos dkk, serta Grant), dan <i>transaction costs</i> (harga jual) (Williamson dan Penrose)	Empat standar desain bangunan komersial (Timmermans dan Epstein, 2010:72): 1. Standar desain 2. Standar kinerja 3. Standar sertifikasi 4. Standar prosedural	Teori <i>Open Building</i> (Habraken, Kendall dan Teicher) tentang 5 dimensi desain perkotaan dan perumahan, yakni: 1. Sistem teknis 1. Interior 2. Denah, 3. Volume dan eksterior 4. Lingkungan	Empat atribut fisik dalam memilih hunian (Mulliner dan Algrnas, 2018), yaitu: 1. Ekonomi 2. Sosial 3. Lingkungan 4. Lokasi	Kriteria penting dalam menentukan perumahan yang diinginkan selalu berkaitan dengan faktor: 1. Kemampuan ekonomi 2. Lokasi 3. Kualitas lingkungan 4. Status sosial (Bourne, 1978)

	memiliki efek yang berbeda dari waktu ke waktu di seluruh sektor ini, tetapi penggerak permintaan umum harus menggerakkan pasar ini ke arah yang sama dalam jangka panjang					
Hasil Penelitian	<p>1. Perbedaan antara properti komersial dengan hunian, yaitu pasar properti komersial rata-rata jauh lebih fluktuatif dibanding dengan properti hunian.</p> <p>2. Harga properti komersial cenderung kembali dalam jangka menengah dibanding properti hunian.</p>	<p>Manajemen layanan yang terbaik dalam suatu bisnis real estat tergantung pada harga jual terendah (bersaing) tetapi kualitas terbaik.</p>	<p>1) Standar bangunan kantor komersial mencakup desain, kinerja, standar terminologi, dan prosedur yang terdokumentasi dengan baik;</p> <p>2) Standar pasar, harus sejalan dengan perspektif kelembagaan dan terikat pada berbagai pilar bidang kelembagaan (terikat pada aturan);</p> <p>3) Perancang bangunan harus memenuhi standar pasar;</p> <p>4) Perancang bangunan harus</p>	<p>1. Daftar prioritas atribut perumahan.</p> <p>2. Daftar prioritas atribut sangat penting bagi semua perusahaan pengembang yang menawarkan atau sedang mempertimbangkan untuk menawarkan perumahan yang sesuai dengan permintaan calon pembeli.</p> <p>3. Perusahaan pengembang dapat melihat dari daftar prioritas atribut tersebut, apa yang dianggap potensial sebagai atribut perumahan terpenting oleh calon pembeli.</p>	<p>5. Atribut fisik, tipe hunian, lokasi dan biaya yang mempengaruhi generasi milenial dalam memilih hunian.</p> <p>6. Generasi milenial masih menginginkan bentuk rumah yaitu <i>landed house</i>,</p> <p>7. Kualitas bahan bangunan, ketersediaan lahan parkir, dan ruang privat untuk keluarga sebagai atribut fisik paling penting dan prioritas bagi generasi Y.</p>	<p>1. Posisi dan layout ruangan penting untuk suatu bangunan rumah tinggal.</p> <p>2. Fungsi kamar tidur menjadi prioritas responden, baik layout, luas, dan jumlahnya.</p>

			mengikuti strategi pasar.	4. Daftar prioritas atribut akan membantu perusahaan pengembang dalam pengambilan keputusan tentang keseimbangan yang tepat antara variasi (seperti berbagai jenis kamar mandi, dapur, dan jenis atap) yang akan ditawarkan versus kebutuhan sebagai standar dan memproduksi rumah dengan biaya yang dapat dijangkau.		
--	--	--	---------------------------	---	--	--

Sumber: Analisis peneliti (2023)

Gambaran dalam tabel di atas menunjukkan, bahwa potensi pengembangan desain bangunan komersial dan hunian di kawasan Summarecon Serpong yang penulis lakukan dapat dianalisis dengan menggunakan konsep berpikir dari Timmermans dan Epstein serta Faulconbridge, dkk terkait desain bangunan komersial dan konsep berpikir dari Habraken serta Kendall dan Teicher, juga Hofman, dkk terkait desain bangunan hunian. Bagi penulis, pendapat dari para ahli tersebut sangat berkaitan erat dengan permasalahan serta tujuan yang dirumuskan dalam penelitian ini, yakni menyangkut adanya solusi kesesuaian antara preferensi dan tren konsumen akan desain bangunan komersial dan hunian dengan standar pengembang. Oleh sebab itu, pendapat dari para ahli tersebut digunakan penulis sebagai landasan teori dalam penelitian ini.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian didefinisikan sebagai metode atau cara yang sistematis untuk memecahkan masalah penelitian, Metode penelitian tersebut merupakan cetak biru atau desain suatu penelitian. Pada awalnya, data dikumpulkan dengan menggunakan berbagai teknik. Selanjutnya, data yang telah dikumpulkan dengan cara sistematis tersebut dianalisis dan disimpulkan serta dituangkan dalam laporan penelitian (Birks dan Mills, 2015:4). Ada tiga pendekatan yang dapat digunakan dalam suatu penelitian, yaitu: kualitatif, kuantitatif, serta campuran kualitatif dan kuantitatif (Creswell, 2014:32).

3.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Menurut Creswell J. W. dan Creswell J. D. (2018:51), penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif bertujuan untuk mengeksplorasi dan memahami permasalahan yang ada, baik secara individu maupun kelompok yang dianggap sebagai masalah sosial. Proses pengumpulan datanya melibatkan beberapa partisipan dan prosedur yang ada, sedangkan analisis datanya dilakukan secara induktif yaitu membangun tema dari khusus ke umum. Data yang dianalisis secara induktif tersebut kemudian diinterpretasi oleh peneliti. Struktur laporan akhirnya bersifat fleksibel, namun isi laporannya harus tetap fokus pada kompleksitas permasalahan secara induktif pula.

Permasalahan dalam penelitian ini merupakan permasalahan yang sifatnya individu di kawasan komersial dan hunian Summarecon Serpong, khususnya di

ruko kluster (*cluster*) Faraday dan hunian kluster (*cluster*) Agnesi. Untuk memahami permasalahan yang terjadi di kawasan Summarecon Serpong tersebut, penulis mengumpulkan data. Selanjutnya, data yang terkumpul dianalisis oleh penulis secara induktif (berangkat dari permohonan untuk merenovasi properti yang baru dibeli secara individu) kemudian diinterpretasi, Keseluruhan dari proses penelitian ini dituangkan penulis dalam satu laporan tertulis.

3.2. Pengumpulan Data

Mengumpulkan data dalam penelitian kualitatif merupakan suatu proses interaksi antara situasi yang nyata di suatu tempat dengan orang-orang di dalamnya. Itu artinya, proses pengumpulan data dalam penelitian kualitatif terkait dengan suatu tempat (secara geografis ataupun secara organisasi) dan orang (secara individu ataupun kelompok). Oleh karena lapangan penelitian dalam penelitian kualitatif merupakan suatu tempat dengan situasi yang nyata, maka peneliti perlu mendapatkan izin untuk masuk dan keluar di tempat tersebut ketika melakukan penelitian (Yin, 2016:116).

Tempat atau lokasi pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu di kawasan Summarecon Serpong. Tempat yang dimaksud yaitu kawasan komersial kluster (*cluster*) Faraday dan hunian kluster (*cluster*) Agnesi. Terkait orang-orang di dalam kawasan tersebut yaitu pemakai (*user*) yang membeli properti di kedua kawasan yang dimaksud.

Oleh karena data dalam penelitian ini merupakan fakta empiris di lapangan, maka datanya didasari pada penelitian opini (*opinion research*) dan penelitian empiris (*empirical research*). Menurut pendapat Carmines dan Zeller (2006), penelitian opini (*opinion research*) merupakan penelitian terhadap fakta berupa opini atau pendapat orang (informan). Adapun tujuannya yaitu untuk menyelidiki pandangan, persepsi, atau

penilaian informan terhadap masalah tertentu, baik tanggapan informan terhadap diri informan maupun kondisi lingkungan dan perubahannya. Penelitian empiris (*empirical research*) merupakan penelitian terhadap fakta empiris yang diperoleh berdasarkan observasi atau pengalaman. Penelitian empiris umumnya lebih menekankan pada penyidikan aspek perilaku terhadap opini. Objek yang diteliti lebih menekankan pada kejadian sebenarnya dari pada persepsi orang mengenai kejadian. Studi kasus dan lapangan serta penelitian eksperimen merupakan contoh tipe penelitian ini.

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan tiga dari empat metode yang dikemukakan tersebut. Pertama, penulis melakukan observasi (*observing*) di lokasi penelitian yaitu di kawasan ruko di kluster (*cluster*) Faraday dan hunian kluster (*cluster*) Agnesi. Adapun hal-hal yang diamati menyangkut kondisi keberagaman desain, infrastruktur yang ada, dan obyek lainnya terkait dengan penelitian ini, baik di kluster (*cluster*) Faraday maupun di kluster (*cluster*) Agnesi.

Kedua, penulis mengumpulkan dan memeriksa data (*collecting and examining*) menyangkut preferensi konsumen akan properti komersial dan hunian, baik secara umum di Indonesia dan di luar negeri maupun secara khusus di Summarecon Serpong. Ketiga, penulis memberi pendapat tentang data (*feeling*) tersebut dengan cara membandingkan (mengomparasi) data yang satu dengan data yang lain. Adapun data yang ada dalam penelitian ini penulis kelompokkan atas data primer dan data sekunder.

A. Data Primer

Menurut Yin (2016:160) data primer adalah data yang diperoleh (dilihat, direkam, dan didengar) secara langsung oleh peneliti menyangkut suatu situasi. Adapun data

primer dalam penelitian ini diperoleh penulis lewat observasi di lapangan atau di lokasi penelitian, yaitu di kluster (*cluster*) Faraday dan hunian kluster (*cluster*) Agnesi Summarecon.

B. Data Sekunder

Data sekunder menurut Yin (2016:160) merupakan data yang diperoleh dari orang lain berupa tulisan tentang suatu peristiwa. Data sekunder juga bisa berupa suatu informasi dari seorang informan tentang sesuatu hal yang telah terjadi, walaupun sebenarnya peneliti telah mendengarkan langsung dari informan yang terkait dengan hal dimaksud. Data sekunder yang penulis kumpulkan dalam penelitian ini berasal dari pustaka-pustaka, seperti artikel-artikel yang dimuat dalam jurnal dan informasi tertulis dari *Town Mangement Summarecon Serpong* menyangkut preferensi konsumen tentang properti komersial dan hunian.

Untuk lebih rinci terkait data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. 1 Kebutuhan data

No.	Sasaran	Data	Sub. Data	Jenis Data	Metode Pengumpulan	Sumber
1	Sasaran 1 Mengidentifikasi dan menganalisis konsep teori atau literatur yang terkait properti komersial dan hunian	konsep teori atau literatur yang terkait properti komersial dan hunian	Pengertian, jenis, dan konsep tentang komersial dan hunian	Sekunder	Survei literatur	Buku, rtikel, dan Jurnal

	dan hunian di kawasan Summarecon Serpong.					
2.	Sasaran 2 Mengidentifikasi kondisi kondisi eksisting produk desain properti ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.	Kondisi eksisting produk desain properti ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.	Hasil observasi (foto-foto dokumentasi di lapangan)	Primer	Observasi	Lapangan
			Denah tipologi bangunan	Sekuden	Survei instansional	PT. Summarecon Serpong
3.	Sasaran 3 Menganalisis preferensi konsumen terhadap produk properti komersial dan hunian	Preferensi konsumen terhadap produk properti komersial dan hunian.	Data usulan renovasi konsumen ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.	Sekunder	Survei instansional	PT. Summarecon Serpong
			Pertimbangan atau alasan usulan renovasi Konsumen ruko Faraday dan kluster	Primer	Wawancara	Konsumen

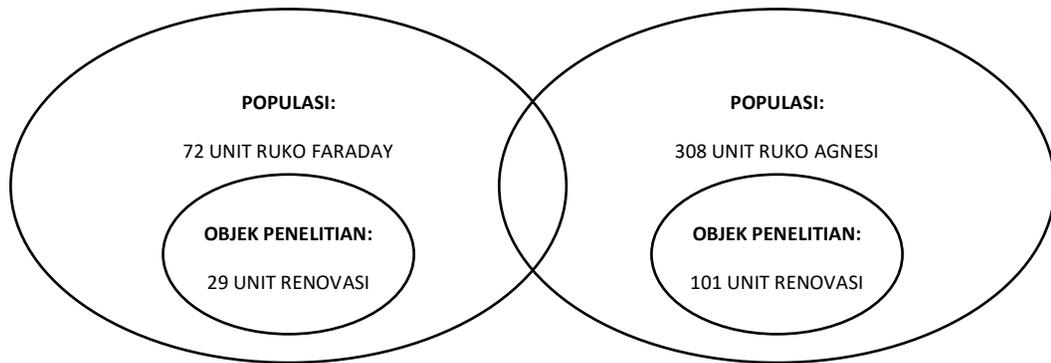
			hunian Agnesi.			
--	--	--	-------------------	--	--	--

Sumber: analisis peneliti 2023

3.3. Populasi dan objek penelitian

Menurut Sugiyono (2013:80) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi bukan hanya orang, tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek/subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek itu.

Selanjutnya, Sugiyono (2013:81) menjelaskan bahwa objek penelitian adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Bila populasi besar dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga, dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan objek penelitian yang diambil dari populasi itu. Apa yang dipelajari dari objek penelitian itu, kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi. Untuk itu objek penelitian yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif (mewakili populasi yang diteliti).



Gambar 3. 1 Skema populasi dan objek penelitian.
 Sumber: Analisis peneliti 2023

Populasi dalam penelitian ini yaitu seluruh unit bangunan di kluster ruko Faraday dan di kluster hunian Agnesi, sedangkan objek penelitian objek penelitiannya yaitu unit bangunan di kluster ruko Faraday dan di kluster hunian Agnesi yang baru dibeli dan langsung direnovasi. Menurut data renovasi ruko Faraday terdapat 29 unit dari 72 unit atau sekitar 40,2% pengguna yang merenovasi di ruko Faraday pasca pembelian. Dan apabila dilihat dari data renovasi kluster Agnesi terdapat 101 unit dari 308 unit atau sekitar 32,7% yang merenovasi unitnya pasca pembelian. Penulis menggunakan teknik *non probability sampling* untuk pengambilan objek penelitian di dua kluster tersebut, karena objek penelitian yang diambil hanya unit-unit bangunan yang direnovasi saja. Untuk teknik penentuan objek penelitian digunakan teknik *sampling purposive*, karena objek penelitian sumber datanya sesuai dengan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu terkait dengan renovasi bangunan (baru dibeli) sesuai dengan preferensi pemakai (*user*).

Menurut pendapat Sugiyono (2013:82,91,133), ada 2 teknik pengambilan objek penelitian, yaitu *probability sampling* (teknik pengambilan objek penelitian yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur populasi untuk dipilih menjadi objek

penelitian) dan *non probability sampling* (teknik pengambilan objek penelitian yang tidak memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur populasi untuk dipilih menjadi objek penelitian). Teknik *probability sampling* meliputi: *simple random sampling*, *proportionate stratified random sampling*, *disproportionate stratified random sampling*, dan *cluster sampling (area sampling)*. Teknik *non probability sampling* meliputi: *sampling sistematis*, *sampling kuota*, *sampling insidental*, *sampling purposive*, *sampling jenuh*, *snowball sampling*.

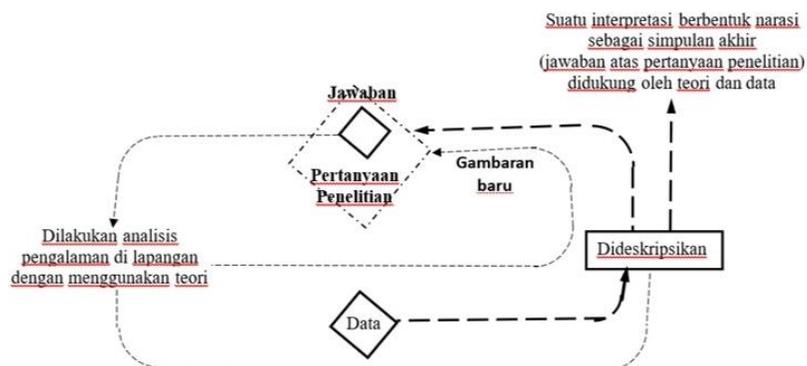
Sampling purposive merupakan teknik penentuan objek penelitian dengan pertimbangan tertentu. Misalnya, jika penelitian yang dilakukan menyangkut bangunan komersial dan hunian di suatu kawasan, maka objek penelitian sumber datanya yaitu unit-unit bangunan komersial dan hunian yang berubah bentuknya karena pertimbangan tertentu.. Jumlah anggota objek penelitian yang paling tepat digunakan tergantung pada tingkat ketelitian atau kesalahan yang dikehendaki. Makin besar tingkat kesalahan, maka akan semakin kecil jumlah objek penelitian yang diperlukan, dan sebaliknya makin kecil tingkat kesalahan maka akan semakin besar jumlah objek penelitian yang diperlukan sebagai sumber data.

3.4. Metode Analisis

Analisis adalah proses menguraikan suatu objek penelitian, baik itu materi maupun fenomena menjadi bagian-bagian yang lebih kecil agar lebih mudah dipahami. Untuk dapat mencapai tujuan tersebut, analisis harus dilakukan dengan metode tertentu berdasarkan data yang akan dianalisis. Adapun jenis-jenis metode analisis antara lain, metode analisis isi, analisis deskriptif komparatif, dan analisis komparatif.

3.4.1 Analisis isi

Adapun jenis metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode analisis isi (*content analysis method*). Menurut Krippendorff (2004:18, 89) analisis isi merupakan teknik untuk membuat suatu kesimpulan yang valid dalam penelitian kualitatif. Ada lima langkah yang dilakukan dalam metode analisis isi. Langkah pertama, yaitu mendeskripsikan (menggambarkan) data apa adanya, maksudnya apa yang dilihat di lapangan dan apa yang didengar dari narasumber itu yang dideskripsikan. Langkah kedua, memunculkan pertanyaan penelitian dari gambaran data yang ada. Langkah ketiga, mendapatkan jawaban atas pertanyaan penelitian melalui proses analisis. Hal yang dianalisis yaitu pengalaman yang terjadi di lapangan dengan didasari oleh teori yang memiliki keterkaitan dengan hal tersebut. Langkah keempat, mendapatkan gambaran yang baru dari proses analisis tersebut. Langkah kelima, mendeskripsikan gambaran baru tersebut menjadi suatu interpretasi berbentuk narasi, sebagai simpulan akhir (jawaban atas pertanyaan penelitian) yang didukung oleh teori dan data. Gambaran singkat dari langkah-langkah dalam metode analisis isi dimaksud dapat dilihat pada bagan berikut:



Gambar 3. 2 Bagan analisi isi.
Sumber: Krippendorff (2004:18, 89)

3.4.2 Analisis Deskriptif Kualitatif

Metode analisis deskriptif kualitatif menurut Sugiyono (2014:53), yaitu metode merumuskan masalah yang berkenaan dengan pertanyaan terhadap keberadaan variabel, baik satu variabel atau lebih. Metode deskriptif kualitatif maksudnya untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang alamiah (bukan buatan). Dalam proses pengumpulan data, peneliti dapat menempuhnya dengan cara melakukan wawancara, dan sebagainya.

3.4.3 Anlisi Komparatif

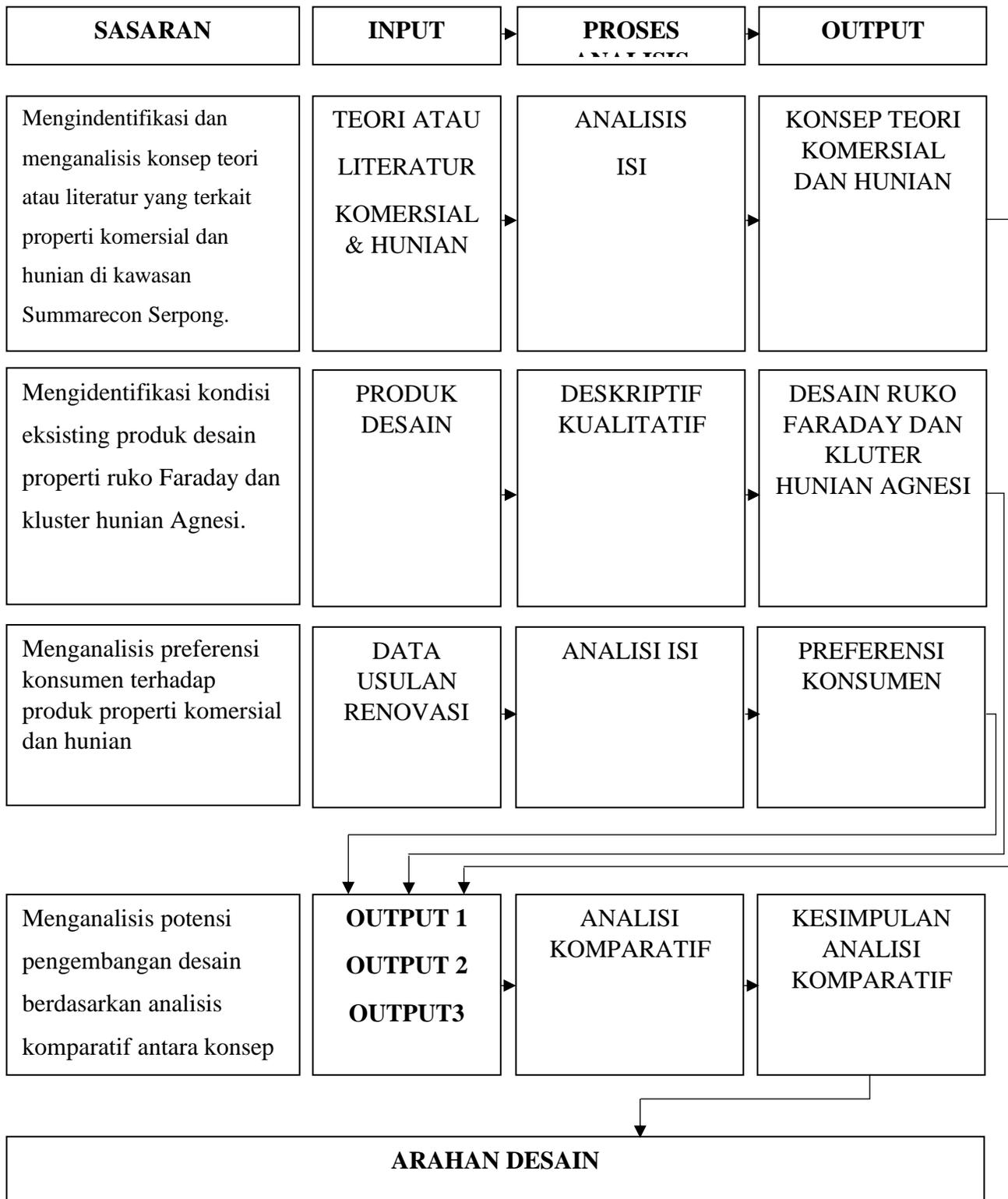
Interpretasi dalam penelitian kualitatif melibatkan beberapa prosedur, yakni meringkas temuan secara keseluruhan, membandingkan (*comparing*) temuan, mengemukakan pandangan pribadi terhadap temuan, dan menyatakan keterbatasan atau kekurangan yang ada untuk diperbaiki di masa mendatang. Proses membandingkan (*comparing*) temuan bertujuan untuk mengonfirmasi informasi berbeda. Misalnya, menyangkut desain awal dan desain akhir. Selain itu, memberi peluang kepada peneliti untuk memberi arahan perubahan yang sesuai dengan teori. Dengan demikian, interpretasi dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dalam beberapa bentuk; diadaptasi untuk berbagai jenis desain; dan peneliti dapat menyampaikan pendapat pribadi serta bertindak secara fleksibel, namun berbasis penelitian (Creswell J. W. dan Creswell J. D., 2018:313).

Terkait dengan proses membandingkan (*comparing*), Nazir (2005:58) mengemukakan pendapatnya, bahwa penelitian yang menggunakan metode komparasi adalah sejenis penelitian deskriptif yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang

sebab-akibat, dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya ataupun munculnya suatu fenomena tertentu. Di samping itu, penelitian komparasi merupakan bentuk penelitian yang membandingkan antara variable-variabel yang saling berhubungan dengan mengemukakan perbedaan-perbedaan ataupun persamaan-persamaan dalam sebuah kebijakan dan lain-lain.

Lima tahap dilakukan penulis untuk menganalisis data dalam penelitian ini, yakni mendeskripsikan apa yang terjadi di lapangan terkait dengan pekerjaan renovasi yang ada di kluster (*cluster*) Faraday dan hunian kluster (*cluster*) Agnesi Summarecon Serpong. Selanjutnya, penulis memformulasikan pertanyaan penelitian berdasarkan deskripsi data yang terkait dengan pekerjaan renovasi pada kedua lokasi tersebut. Kemudian, penulis menganalisis hal yang terjadi di lapangan tersebut didasari dengan teori yang digunakan dalam penelitian ini. Berikutnya, penulis memperoleh gambaran baru menyangkut preferensi konsumen terhadap bangunan komersial dan hunian yang baru dibeli, namun langsung direnovasi oleh pemakai (*user*); penulis membandingkan (*comparing*) preferensi konsumen tersebut dengan desain awal dari Summarecon Serpong. Pada bagian ini, penulis tidak mengemukakan pandangan pribadi terhadap temuan yang ada (adanya renovasi properti), tetapi tetap menjadikan teori dalam literatur yang digunakan dalam penelitian ini sebagai rujukan dalam menyatakan keterbatasan atau kekurangan (menurut preferensi konsumen) dari desain properti awal, sebagai masukan bagi pengembang Summarecon Serpong untuk arahan desain properti di masa mendatang.

Ada tiga hal yang harus dilakukan oleh peneliti untuk menghindari kesalahan dalam menganalisis data, yaitu: periksa dan periksa kembali keakuratan data yang ada, menganalisis data selengkap dan selengkap mungkin daripada mengambil jalan pintas, dan secara terus-menerus menyadari akan akibat yang akan muncul akibat kelalaian (Yin, 2016:184-185). Langkah-langkah ini pun ditempuh oleh penulis untuk meminimalisir kesalahan menganalisis data yang ada dalam penelitian ini. Pada akhirnya, penulis menyimpulkan interpretasi data yang telah dilakukan sebelumnya. Untuk lebih jelasnya prosedur analisis yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini, tergambar dalam bagan berikut:



Gambar 3. 3 Bagan kerangka analisis.
 Sumber: Analisis peneliti 2023

BAB IV

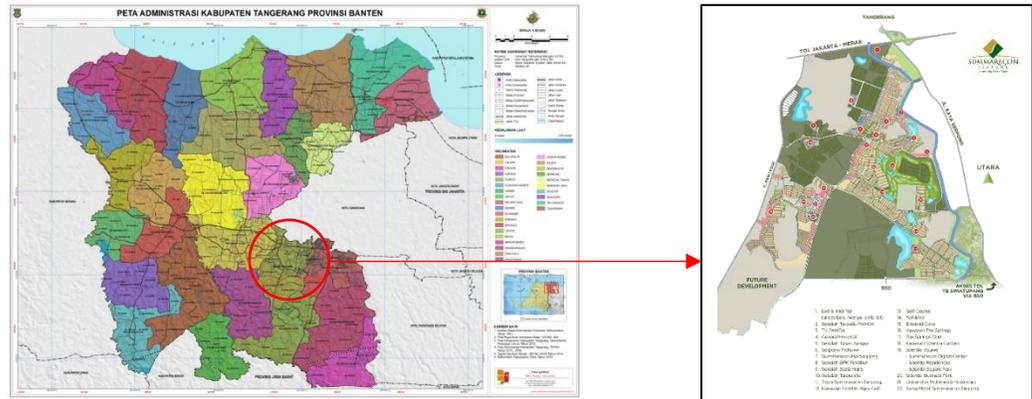
GAMBARAN UMUM LOKASI

4.1 Gambaran Makro Lokasi

Summarecon Serpong merupakan suatu kawasan kota mandiri yang dibangun oleh perusahaan pengembang Summarecon Agung Tbk. Kawasan Summarecon Serpong terletak di suatu kawasan yang dinamakan Gading Serpong, yang letaknya berada di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Summarecon Serpong telah membangun kurang lebih 800 ha lahan *real estate* yang dibagi menjadi 5 kawasan dengan berbagai macam jenis properti, seperti komersial, hunian, dan sarana penunjang lainnya. Hingga saat ini, Summarecon Serpong masih melakukan pengembangan pada 5 kawasan lainnya yaitu di kawasan lama (sekitar Mall Summarecon Serpong), kawasan Pondok Hijau Golf, Kawasan Scientia, Kawasan The Springs, dan Kawasan Symphonia.

Summarecon Serpong menata 5 kawasannya dengan menerapkan konsep yang berbeda-beda mengikuti potensi yang ada di setiap kawasan tersebut. Kawasan kota Summarecon Serpong menerapkan konsep *city and urban life*. Pada penerapan konsep tersebut dapat terlihat dari penataan kawasan yang didominasi dengan adanya area komersial seperti ruko dan pusat perbelanjaan (Summarecon Mall Serpong). Kawasan Pondok Hijau Golf menerapkan konsep *golf area* dan hal tersebut didukung dengan adanya lapangan golf yang menjadi nilai tambah dari perkembangan kawasan Pondok Hijau Golf. Kawasan berikutnya, yaitu *Scientia Garden* dengan menerapkan konsep *smart and green environment*. Penerapan konsep tersebut dapat dilihat dari tersedianya beberapa fasilitas Pendidikan. Desain bangunan properti yang ada di kawasan Scientia menunjang konsep *green environment* dengan tersedianya Scientia Square Park sebagai penunjang kegiatan yang ada di kawasan *Scientia Garden*. Selanjutnya, yaitu kawasan *The Springs* yang menerapkan konsep *lakeside recidance*. Konsep tersebut diterapkan karena terdapat danau di tengah kawasan yang menjadi nilai tambah untuk pengembangan kawasan *The Springs*. Kawasan yang terakhir, yaitu *Symphonia* yang menerapkan konsep *nature and future life style*. Penerapan konsep tersebut dapat dilihat dari adaptasi yang dilakukan dengan teknologi yang dapat menunjang aktifitas, seperti

smart home sistem dan solar panel. Selain itu, kawasan *Symphonia* menerapkan juga konsep *window to wall ratio* untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan bangunan. Pada penelitian ini, penulis melakukan studi khusus di kawasan Summarecon Serpong tepatnya di ruko Faraday yang terletak di kawasan *Scientia Garden* dan kluster Agnesi yang terletak di kawasan *Symphonia*.



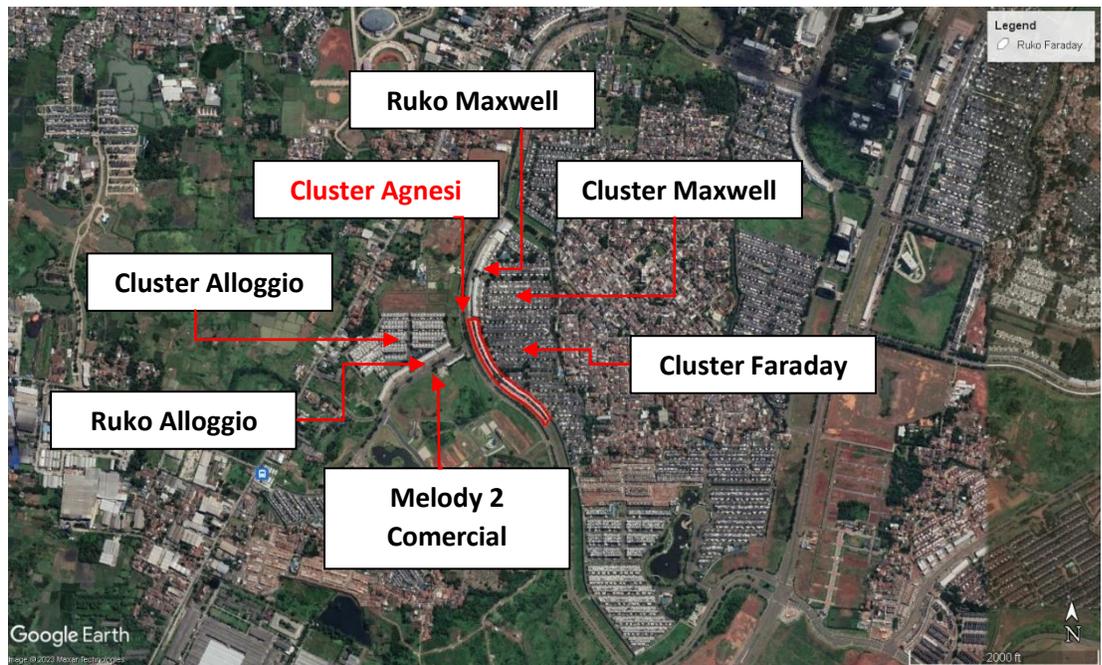
Gambar 4. 1 Letak Summarecon Serpong di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.
Sumber: Analisis peneliti 2023

4.2 Gambaran Mikro Lokasi

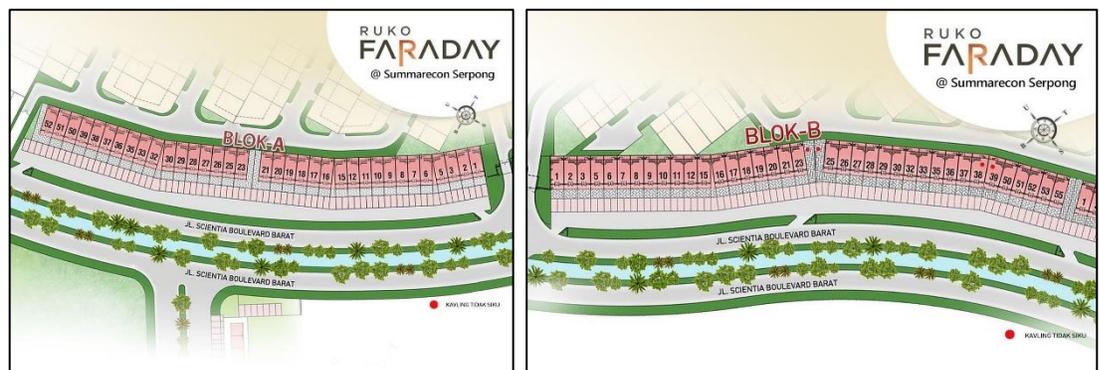
a) Ruko Faraday

Ruko Faraday merupakan salah satu properti komersial yang dirancang oleh Summarecon Serpong. Ruko tersebut dibangun di kawasan Scientia tepatnya di depan area kluster hunian Faraday. Ruko Faraday yang terbangun di lahan seluas 1,22 ha ruko faraday menawarkan berbagai peluang bisnis bagi masyarakat. Kawasan tersebut strategis karena berlokasi di kawasan hunian komersial yaitu kawasan Scientia Summarecon Serpong, sehingga ruko Faraday memiliki potensi yang sangat baik dan potensi tersebut menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mengembangkan berbagai macam bisnis. Secara lokasi, ruko Faraday memiliki batas kawasan yaitu:

- Sebelah utara: ruko Maxwell dan kluster Maxwell
- Sebelah barat: jalan raya Scientia, kluster Alloggio, ruko Alloggio, dan Melody Comercial 2
- Sebelah selatan: jalan raya Scientia - Symphonia
- Sebelah timur: kluster Faraday



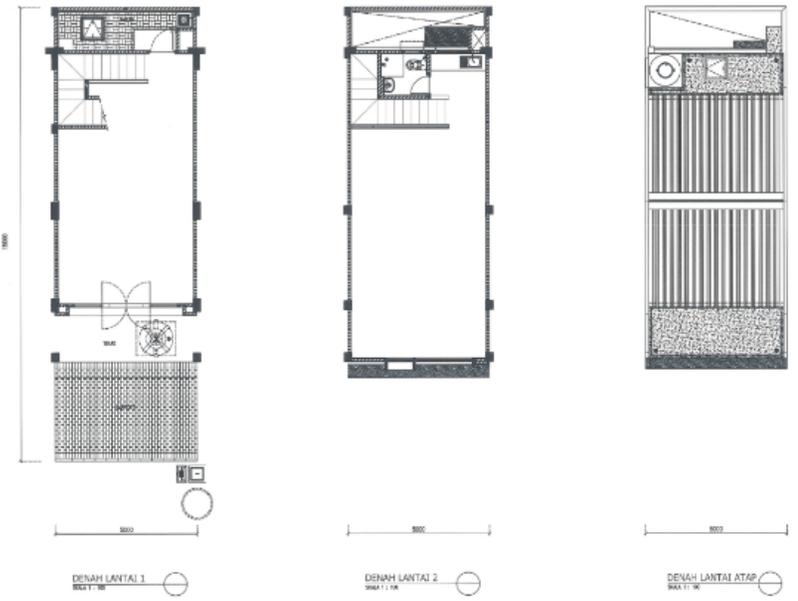
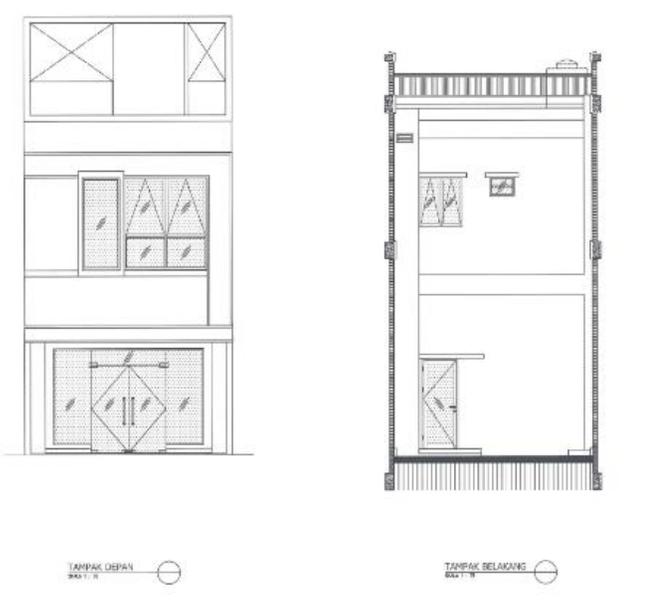
Gambar 4. 2 Batas wilayah ruko Faraday
 Sumber: Analisi Peneliti 2023



Gambar 4. 3 Siteplan Ruko Faraday
 Sumber: www.summarecon.com

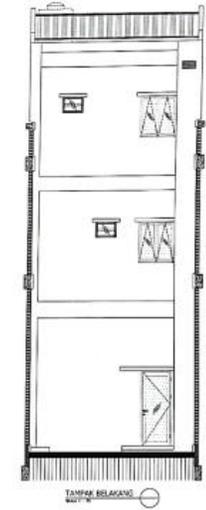
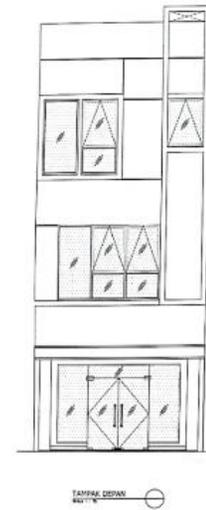
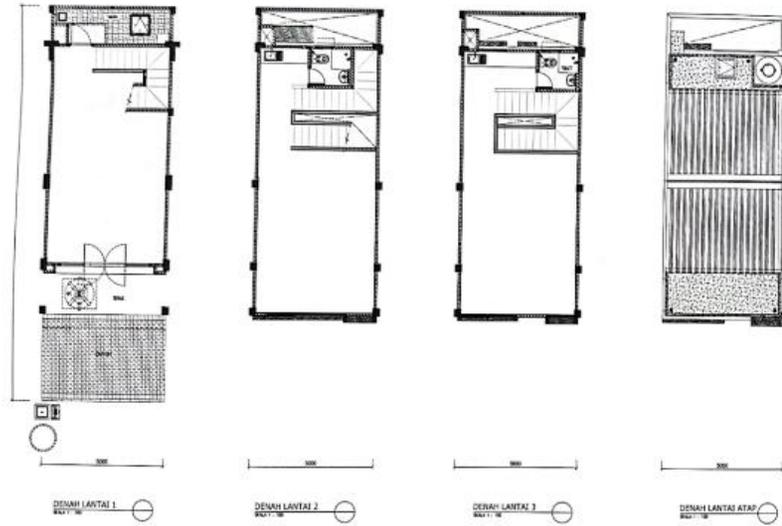
Seperti yang terlihat pada gambar siteplan ruko Faraday di atas, kawasan ruko Faraday memiliki bentuk linier mengikuti jalan dengan dibagi menjadi 2 blok bangunan, yaitu blok A dan blok B. Ruko Faraday didesain oleh Summarecon Serpong dengan berbagai macam tipe. Tipe-tipe yang didesain dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. 1 Tipe ruko Faraday

No.	Tipe	Denah	Tampak
1.	STD 1A	 <p>DENAH LANTAI 1 SKALA 1:50</p> <p>DENAH LANTAI 2 SKALA 1:50</p> <p>DENAH LANTAI ATAP SKALA 1:50</p>	 <p>TAMPAK DEPAN SKALA 1:50</p> <p>TAMPAK BELAKANG SKALA 1:50</p>

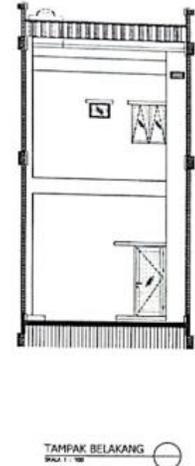
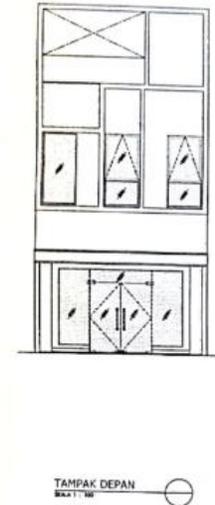
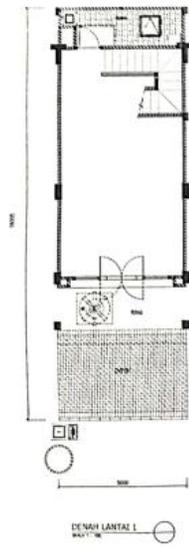
2.

STD
2A



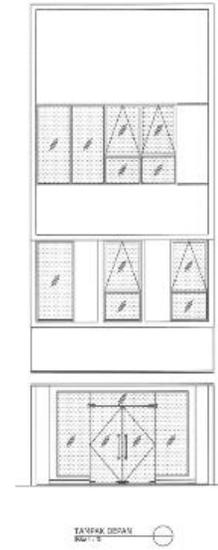
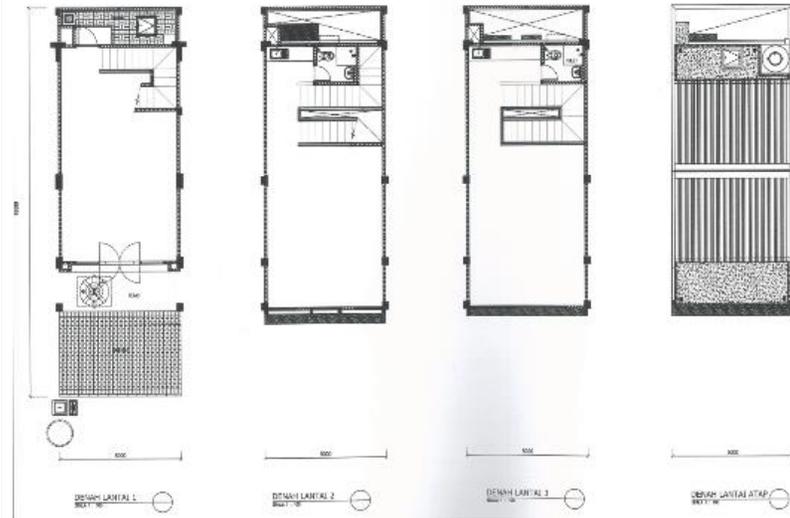
3.

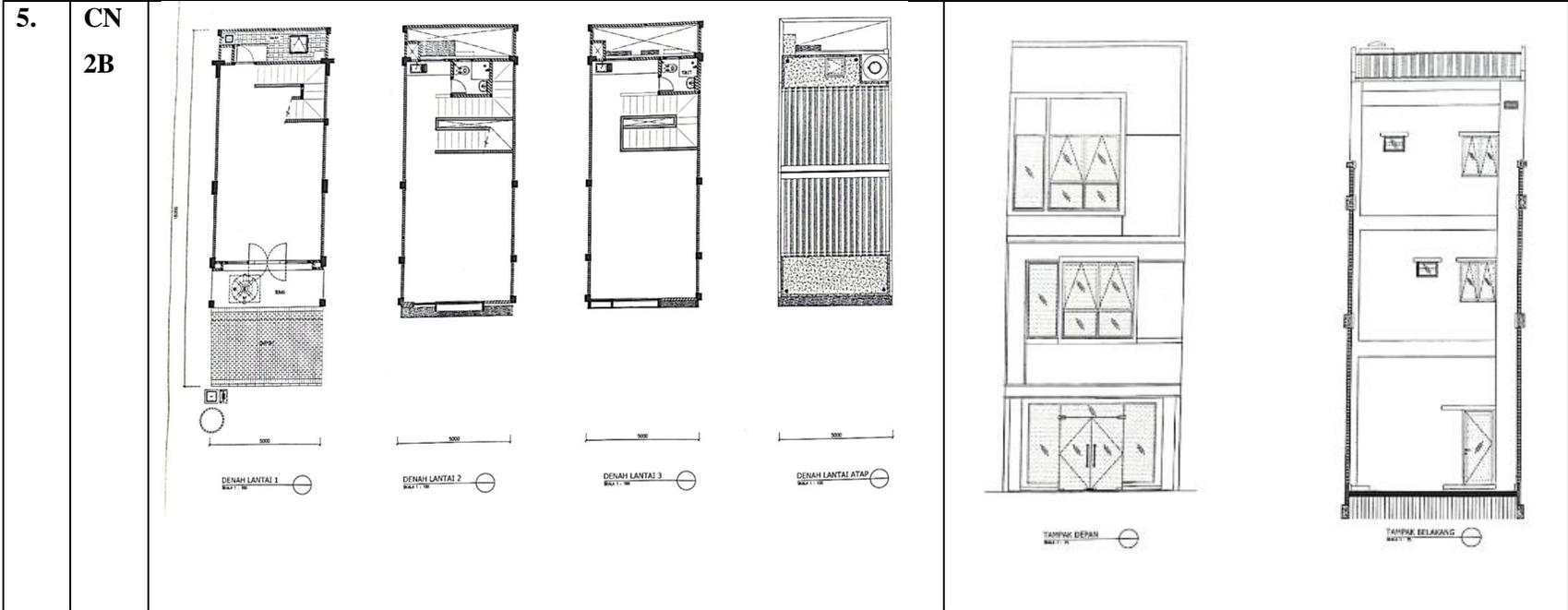
STD
5A



4.

CT
1B



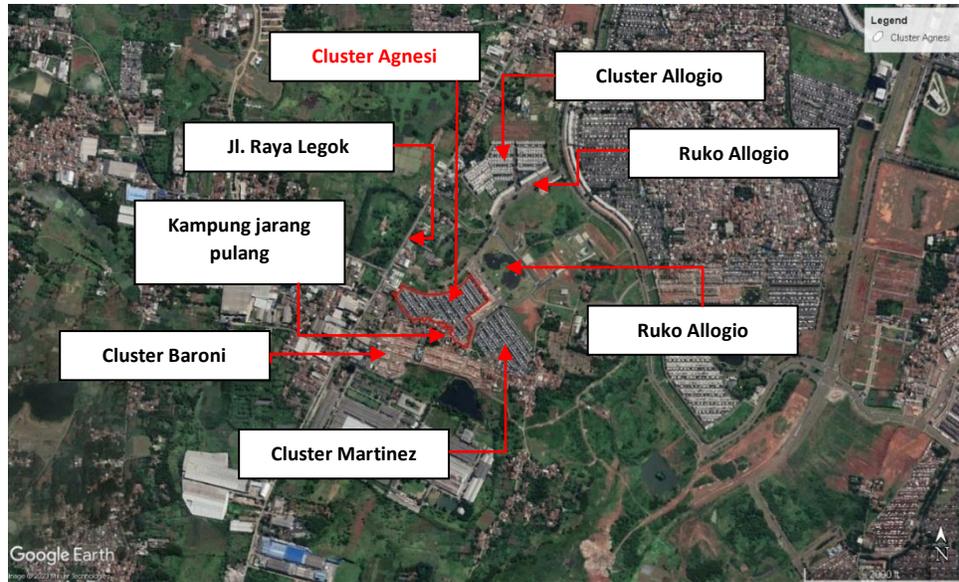


Sumber: PT. Summarecon Serpong

b) Kluster Agnesi

Kluster hunian Agnesi merupakan salah satu kluster yang berisi rumah hunian keluarga dan terletak di Kawasan Symphonia. Konsep yang diusung oleh Summarecon Serpong untuk kawasan Symphonia yaitu *Nature, Green, and Future Life Style*. Oleh karena itu, kluster Agnesi memiliki rancangan bangunan dengan menggunakan teknologi solar panel untuk menunjang ketersediaan energi listrik dalam rumah. Kluster Agnesi sendiri memang memiliki perbedaan dengan kluster lainnya di kawasan Symphonia. Pada kluster lainnya memang sudah terpasang solar panel, sedangkan untuk kluster Agnesi belum terpasang, tetapi apabila penghuni ingin memasang solar panel, rancangan hunian Agnesi sudah bisa ditunjang dengan solar panel. Teknologi lainnya juga yang tersedia, yaitu teknologi smart lock sistem yang dapat menunjang keamanan hunian serta ada juga ada beberapa teknologi yang dapat menunjang aktifitas hunian di kluster tersebut. Kawasan kluster Agnesi dibangun dengan menerapkan juga konsep rancangan "*green building*". Menurut pengukuran luas lahan yang dilakukan melalui Google Earth, maka kluster Agnesi berdiri pada lahan dengan luas 4,2 ha dengan jumlah bangunan yang terbangun yaitu 308 unit bangunan hunian dengan dilengkapi fasilitas lapangan basket, mini club house, dan ditunjang dengan pengamanan kawasan kluster 24 jam. Kluster Agnesi memiliki batas kawasan yaitu:

- Sebelah utara: jalan raya Legok, Kluster Alloggio, dan ruko Alloggio
- Sebelah barat: kampung Jarang Pulang dan Kluster Baroni
- Sebelah selatan: Cluster Baroni
- Sebelah timur: Kluster Martinez dan danau Melody
-



Gambar 4. 4 Batas wilayah cluster Agnesi
 Sumber: Analisis peneliti 2023



Gambar 4. 5 Siteplan cluster Agnesi
 Sumber: PT. Summarecon Serpong

Seperti yang terlihat pada gambar siteplan kluster Agnesi di atas, kawasan kluster hunian Agnesi memiliki bentuk grid dengan dibagi menjadi beberapa blok bangunan hunian. Summarecon Serpong selaku pihak pengembang sudah merancang bangunan hunian di kluster Agnesi dengan berbagai tipe seperti tipe L5, L6, dan L7. Masing-masing tipe memiliki bentuk dan besaran bangunan yang berbeda-beda. Selain dari pada itu, tipe-tipe tersebut juga diklasifikasi dalam tipe standar (STD), tipe hook, dan tipe IRR. Untuk gambaran masing-masing tipe yang tersedia di kluster hunian Agnesi dapat dilihat pada tabel berikut:

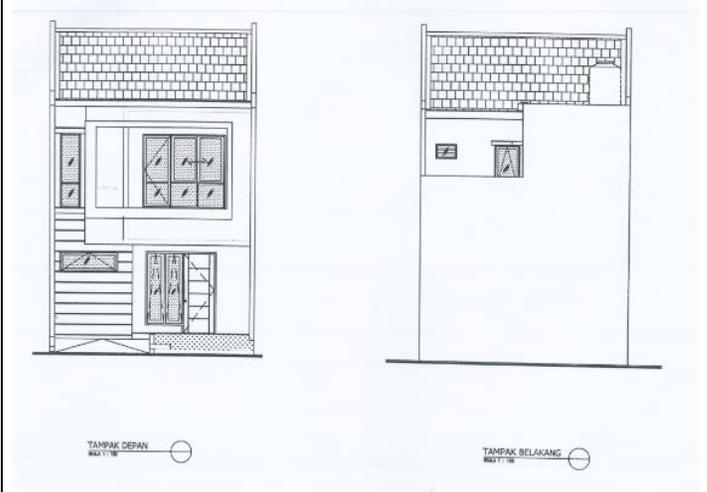
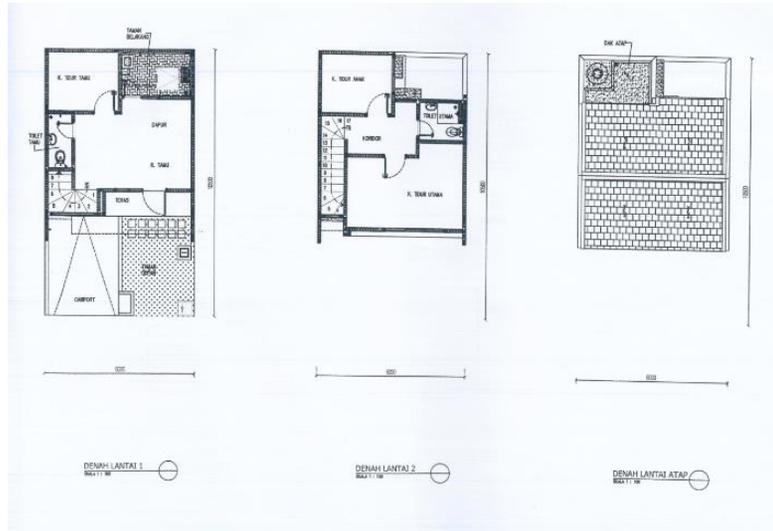
Tabel 4. 2 Tipe cluster Agnesi

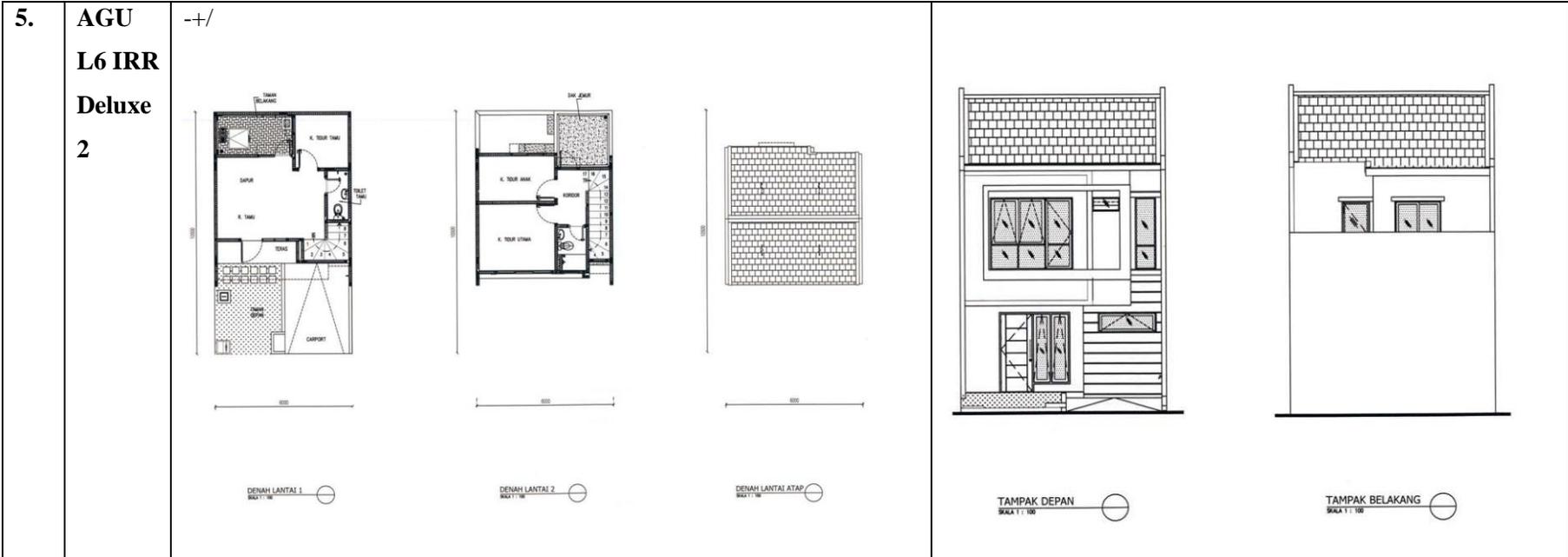
No.	Tipe	Denah	Tampak
1.	AG L5 STD Deluxe 1	<p>DENAH LANTAI 1 5000 x 10000</p> <p>DENAH LANTAI 2 5000 x 10000</p> <p>DENAH LANTAI ATAP 5000 x 10000</p>	<p>TAMPAK DEPAN 5000 x 10000</p> <p>TAMPAK BELAKANG 5000 x 10000</p>

<p>2.</p>	<p>AG L5 Deluxe hoek)</p>	<p>DENAH LANTAI 1 5000x5000</p> <p>DENAH LANTAI 2 5000x5000</p> <p>DENAH LANTAI ATAP 5000x5000</p>	<p>TAMPAK DEPAN</p> <p>TAMPAK BELAKANG</p> <p>TAMPAK SAMPING</p>
<p>3.</p>	<p>AG L6 STD Luxury 2 #1</p>	<p>DENAH LANTAI 1 5000x5000</p> <p>DENAH LANTAI 2 5000x5000</p> <p>DENAH LANTAI ATAP 5000x5000</p>	<p>TAMPAK DEPAN</p> <p>TAMPAK BELAKANG</p>

4.

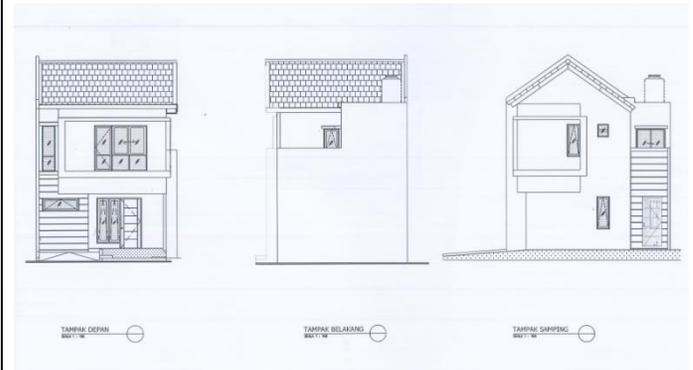
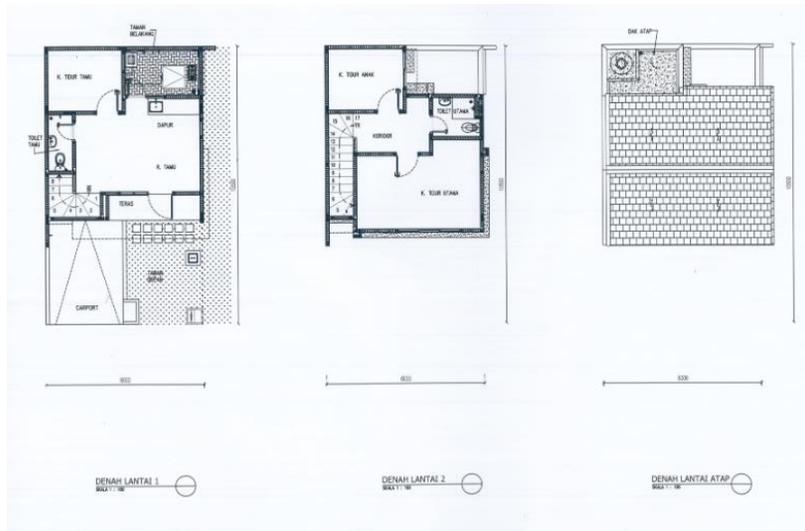
AGU
L6
STD
Luxury
2





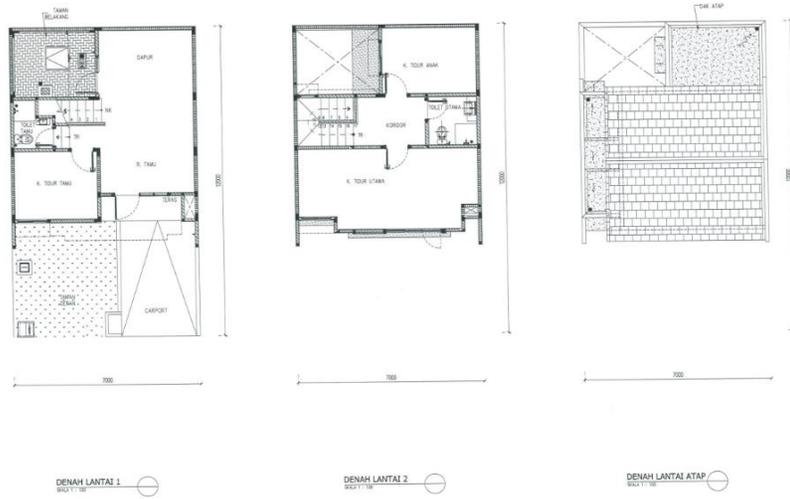
6.

AGU
L6
Luxury
Hoek

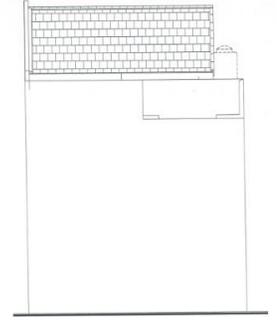


7.

AG L7
STD
Luxury
2 #2

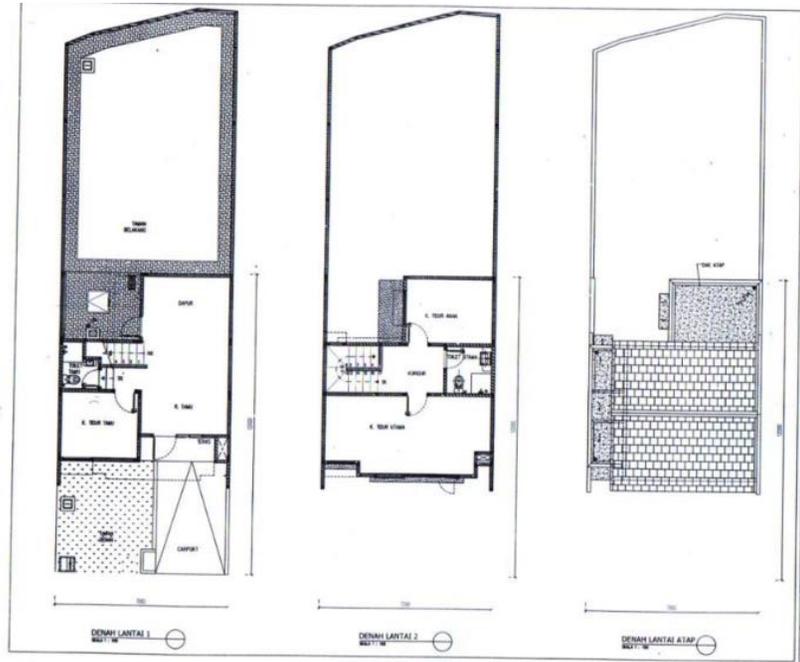


TAMPAK DEPAN
SKALA 1/50



TAMPAK BELAKANG
SKALA 1/50

8. AG L7
IRR
Luxury
2 #2



Sumber: PT. Summarecon Serpong

BAB V

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1 Analisis Preferensi Konsumen

Pada penelitian ini, penulis membahas preferensi penghuni untuk menciptakan suatu arahan desain sebuah produk properti. Adapun produk properti yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi. Untuk ruko Faraday sendiri, jika dilihat dari lokasi yang dibangun pada kawasan Scientia Garden yang dirancang dengan konsep green environment yang dipadukan dengan smart environment, maka rancangan ruko Faraday harus menjadi penunjang ketersediaan fasilitas komersial dengan fungsi perdagangan dan jasa di kawasan Scientia.

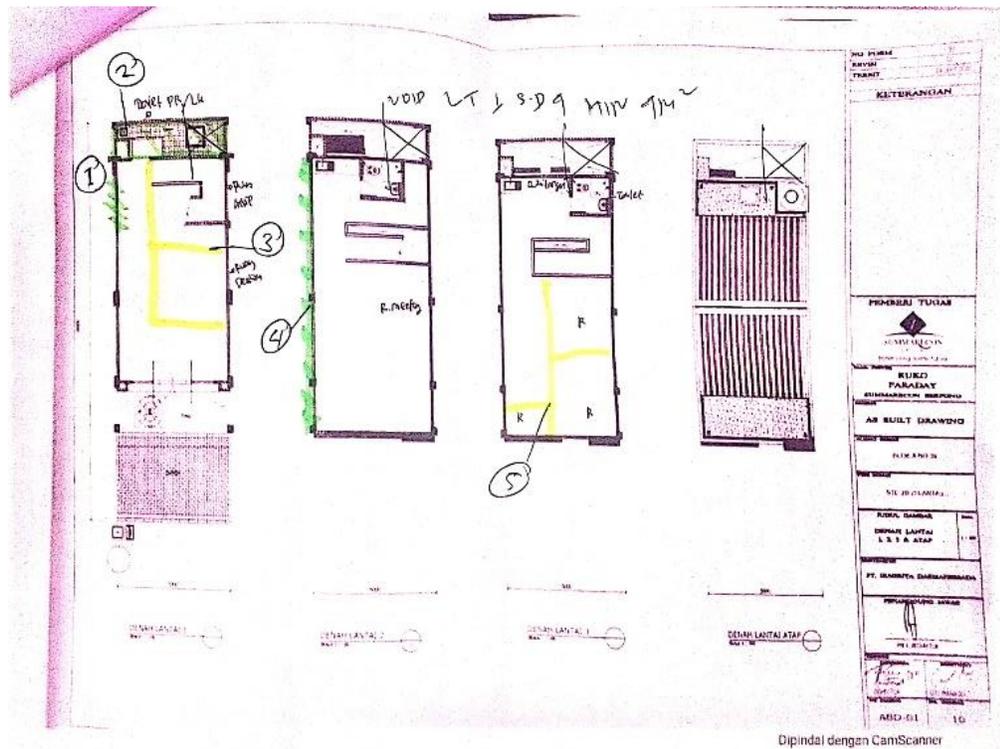
Selanjutnya, yaitu kluster hunian Agnesi yang jika dilihat dari lokasinya, terbangun di kawasan Symphonia dengan mengusung konsep perancangan green environment dan dipadukan dengan sistem teknologi. Konsep kawasan Symphonia tersebut dapat terlihat pada rancangan bangunan kluster hunian Agnesi yang juga menerapkan konsep *window to wall ratio* dan memungkinkan tersuplainya cahaya dan penghawaan area dalam bangunan dengan baik. Selain itu juga, pembangunan kluster hunian Agnesi ditunjang dengan konsep green environment dengan rancangan bangunan rumah yang memiliki area resapan di belakang rumah dan depan rumah seperti taman depan, Area resapan di belakang rumah yang terbuka, selain menjadi area resapan dirancang pula untuk sirkulasi udara agar dapat tersalurkan dengan baik, sehingga membantu penghawaan di area dalam bangunan rumah. Pengaplikasian teknologi pada kluster hunian Agnesi juga bisa terlihat dengan adanya sistem solar panel yang terpasang, sehingga dapat membantu ketersediaan tenaga listrik untuk membantu aktifitas penghuni. Itulah penerapan konsep green environment yang dipadukan dengan sistem teknologi pada kluster hunian Agnesi.

Namun, penerapan konsep yang dirancang pada ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi tersebut seiring waktu telah berubah dengan adanya keinginan konsumen/penghuni untuk merenovasi bangunan yang ada. Adanya keinginan renovasi ini terindikasi, bahwa terdapat ketidakcocokan antara konsep rancangan dengan preferensi konsumen/penghuni dan juga literatur mengenai bangunan komersil dan

hunian. Penulis telah melakukan observasi terhadap jenis renovasi yang dilakukan oleh konsumen/penghuni di ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi.

4.1.1. Ruko Faraday

Berdasarkan data yang diperoleh dari pengajuan renovasi yang ada di ruko Faraday hanya terdapat permintaan konsumen mengenai ruang. Permintaan tersebut seperti penambahan sekat partisi untuk membagi satu ruang besar menjadi beberapa ruangan. Area dalam ruko yang masih kosong dan belum ada ruangan membuat konsumen/pemilik memasang sekat untuk membagi sebuah ruang besar menjadi beberapa bagian ruangan sesuai dengan kebutuhan. Pada contoh gambar renovasi di bawah memperlihatkan penyekatan ruangan di ruko Faraday yaitu untuk dijadikan area office.



Gambar 5. 1 Penambahan sekat partisi untuk membagi ruang kantor.
Sumber: Town Management Summarecon Serpong

Selain itu juga untuk permintaan ruang dari konsumen yaitu penambahan balkon di area depan ruko. Ruko Faraday didesain memiliki area teras depan yang dapat dikembangkan. Konsumen/penghuni mendesain area depan dengan membuat balkon. sehingga ruko ini memiliki sky terrace yang digunakan sebagai area duduk. Selain balkon semi permanen konsumen juga memilih untuk mengembangkan area pengembangan depan ruko dengan merancang ruang interaksi yang selain difungsikan sebagai tempat interaksi dapat menjadi penambah nilai estetika dari bangunan ruko.



Gambar 5. 2 Penambahan balkon semi permanen
Sumber: Town Management Summarecon Serpong



Gambar 5. 3 Pembuatan teras area depan ruko
Sumber: Town Management Summarecon Serpong

Tabel 5. 1 Reputulasi wawancara objek penelitian renovasi ruko Faraday

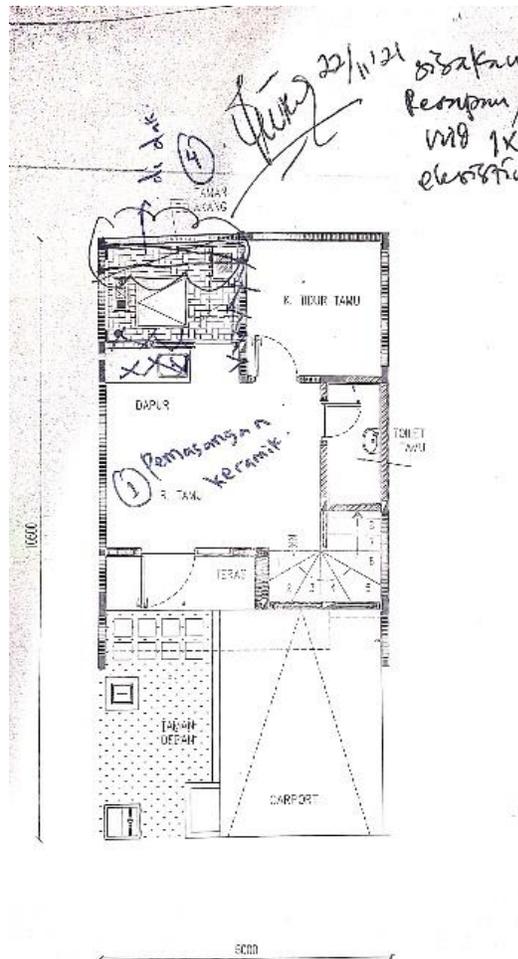
No.	Properti	Usulan Renovasi	Alasan Renovasi
1.	Ruko Faraday	Penambahan sekat	Ruko akan difungsikan sebagai kantor. Untuk itu ruang akan dibagi menjadi beberapa ruangan untuk dijadikan ruang kerja.
2		Pembuatan balkon di area depan ruko	Ruko akan difungsikan sebagai restoran. Balkon dibangun untuk di jadikan <i>siting area</i> . Area depan lantai satu dibawah balkon juga dijadikan sebagai <i>siting area</i> .
3		Pembuatan teras di area depan ruko	Teras dibuat untuk menjadi <i>siting area</i> .

Sumber: Wawancara objek penelitian

5.1.2. Kluster Hunian Agnesi

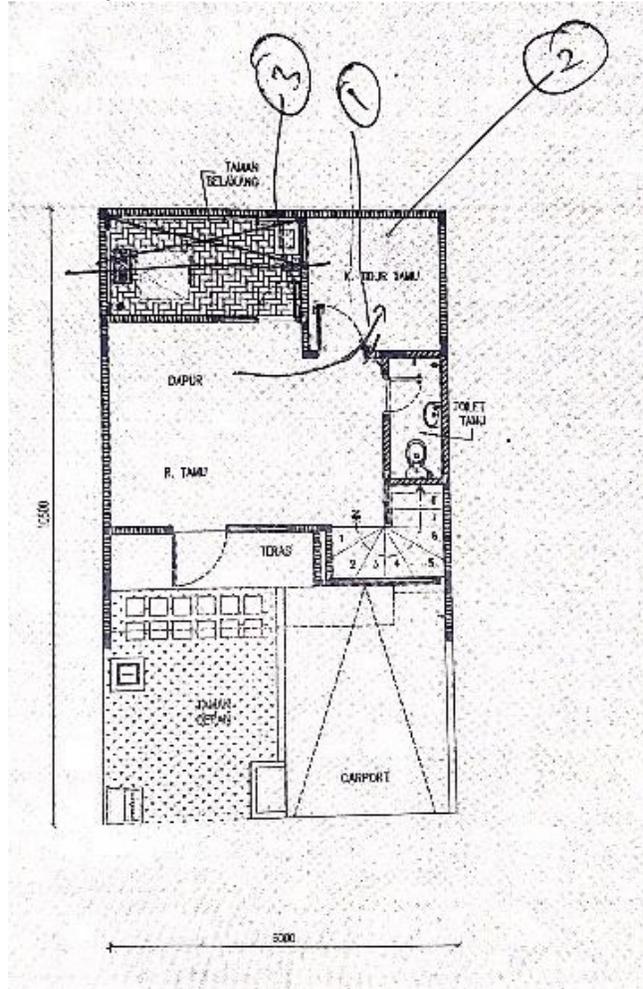
a) Ruang Dapur

Pada pengajuan renovasi yang ada di kluster Agensi terdapat permintaan konsumen mengenai ruang dapur. Ruang dapur yang didesain pada bangunan hunian kluster Agnesi digabungkan dengan ruang tamu sehingga tidak terlihat batasan ruang dan membuat aktifitas di area dapur dapat terlihat dari ruang tamu. Untuk itu konsumen memilih untuk memindahkan dapur ke area void/resapan yang terletak di belakang rumah. Alasan user melakukan pemindahan ruang dapur tersebut yaitu untuk membuat ruang tamu menjadi lebih luas.



Gambar 5. 4 Pengajuan renovasi pemindahan dapur ke area void/resapan.
Sumber: Town Management Summarecon Serpong

Selain memaksimalkan area void/resapan konsumen juga memilih ruang tidur tamu sebagai ruang dapur. Dapur dipindahkan ke ruang tidur tamu dikarenakan ruang tidur tamu tidak akan digunakan oleh konsumen. Pemindahan ruang dapur ke area ruang tidur tamu tersebut membuat ruang tamu dan dapur terpisah dan tidak menyatu.



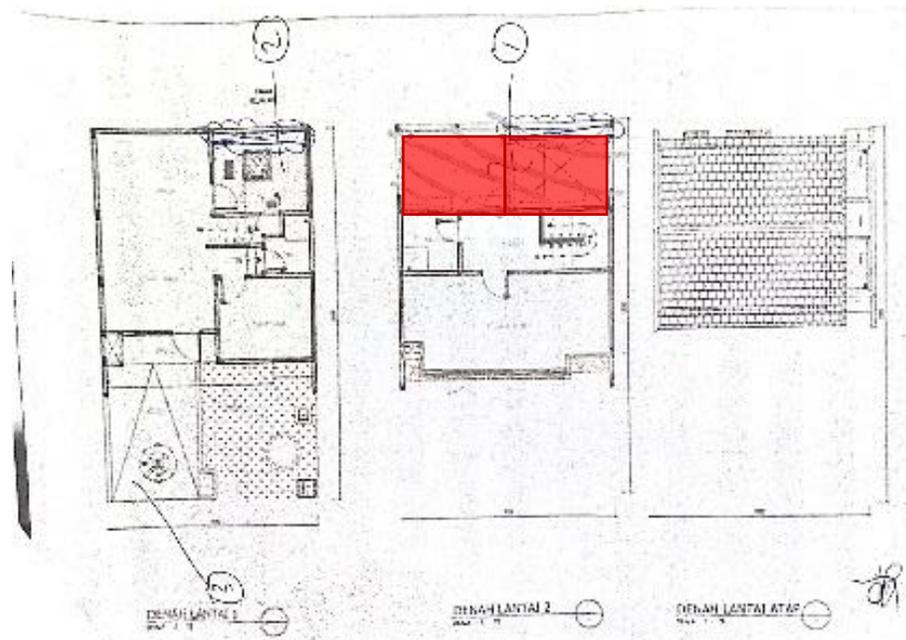
Gambar 5. 5 Pengajuan renovasi pemindahan dapur ke ruang tidur tamu.
Sumber: Town Management Summarecon Serpong

b) Ruang Tamu

Pada pengajuan renovasi yang ada di kluster Agnesi terdapat permintaan konsumen mengenai ruang tamu. Ruang tamu yang desain di bangunan hunian kluster Agnesi tidak memiliki ukuran yang besar karena harus berbagi ruangan dengan dapur. Untuk itu konsumen memilih untuk memindahkan dapur ke area belakang (void) agar bisa terpisah dengan ruang tamu sehingga memberikan kesan ruang tamu yang luas.

c) Ruang Kamar

Pada pengajuan renovasi yang ada di kluster Agnesi terdapat permintaan konsumen mengenai ruang kamar. Kluster Agnesi didesain dengan jumlah kamar yaitu 1 kamar tamu di lantai 1 dan 2 kamar di lantai 2. Di antara ruang kamar tersebut difungsikan sebagai kamar anak dan kamar utama. Dua kamar tersebut dilatekan di lantai 2, agar lebih privat. Permintaan konsumen akan ruang kamar di lantai 2 dimanfaatkan sebagai kamar dilakukan oleh user dengan cara menutup area void belakang.



Gambar 5. 6 Pengajuan renovasi penambahan ruang kamar.
Sumber: Town Management Summarecon Serpong

Dari data yang ada analisis renovasi yang dilakukan di ruko Faraday dan kluster hunian Agnesi terlihat bahwa pembangunan renovasi yang dilakukan oleh pemilik/penghuni didominasi dengan pengerjaan renovasi area belakang. Pemilik/penghuni dominan lebih memilih untuk menghilangkan area void yang ada di belakang rumah untuk dijadikan ruangan sesuai dengan kebutuhan dari pemilik/penghuni. Hal ini terlihat dari jenis renovasi yang dilakukan untuk penambahan ruang dan perluasan ruang yang menggunakan area void untuk

pengembangannya. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penerapan konsep green building dengan menghadirkan area void belakang rumah tidak memiliki kecocokan dengan keinginan pemilik/penghuni. Dengan kata lain, konsep yang dirancang pada bangunan terindikasi tidak sesuai dengan preferensi konsumen.

Namun, penulis mendapat sesuatu hal yang berbeda dari analisis yang dilakukan pada renovasi ruko Faraday. Konsep desain awal dari ruko Faraday, khususnya pada area depan ruko telah memberi ruang bagi pemilik/penghuni untuk bisa mendesain area depan sesuai dengan konsep bisnis yang akan dijalankan oleh pemilik/penghuni. Analisis tersebut menunjukkan, bahwa dalam desain khususnya area depan dari ruko Faraday bisa mengikuti preferensi konsumen. Pada pembahasan selanjutnya, penulis melakukan analisis yang lebih mendalam lagi menyangkut tren dan preferensi konsumen dengan melakukan perbandingan antara data tren dan preferensi konsumen menurut literatur yang penulis gunakan dengan data tren dan preferensi konsumen Summarecon Serpong, untuk menghasilkan suatu arahan desain properti komersial dan hunian sebagai masukan bagi pengembang Summarecon Serpong.

Tabel 5. 2 Reputulasi wawancara objek penelitian renovasi kluster Agnesi

No.	Properti	Usulan Renovasi	Alasan Renovasi
1	Kluster Agnesi	Pemindahan ruang dapur ke area void atau kamar tamu	Ruang dapur yang di desain pada bangunan hunian kluster Agnesi digabungkan dengan ruang tamu sehingga tidak terlihat batasan ruang dan membuat aktifitas di area dapur dapat terlihat dari ruang tamu. Alasan user

			melakukan pemindahan ruang dapur tersebut yaitu untuk membuat ruang tamu menjadi lebih luas.
2		Penambahan ruang kamar	Permintaan konsumen terhadap ruang kamar seperti penambahan ruang di area lantai 2 untuk dimanfaatkan sebagai kamar dilakukan oleh user dengan cara menutup area void belakang.

Sumber: Wawancara objek penelitian

5.2 Analisis Komparatif Konsepsi Literatur Terhadap Preferensi Konsumen

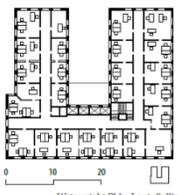
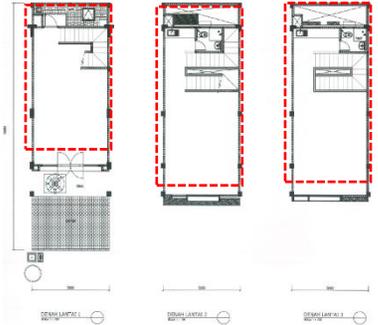
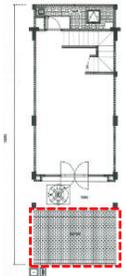
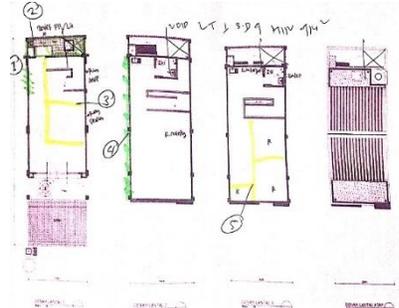
5.2.1 Ruko

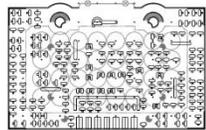
Pada bagian ini, penulis melakukan analisis yang bertujuan untuk menghasilkan arahan desain yang pada akhirnya menjadi rekomendasi pengembangan desain properti komersial. Analisis ini dilakukan dengan mengomparasi antara kajian literatur dengan preferensi konsumen. Kajian literatur yang ada dalam analisis ini menggunakan literatur dari Faulkoncridge, dkk (2018:637), yang membahas mengenai wujud fisik suatu bangunan komersial.

Faulkoncridge, dkk membagi wujud fisik dari suatu bangunan komersial menjadi empat. Wujud fisik yang pertama, yaitu memiliki tata letak ruang fleksibel, Adapun yang dimaksud dengan fleksibel yaitu dapat diubah-ubah penataan letaknya menurut kebutuhan penghuni, misalnya pembuatan ruang dengan menggunakan bahan non permanen seperti sekat partisi. Wujud fisik yang kedua, yaitu memiliki suhu udara yang nyaman, misalnya ruang penerima tamu

suatu bangunan kantor yang memiliki ketinggian dua kali lipat dari biasanya. Wujud fisik yang ketiga, yaitu memiliki war dinding dan langit yang cerah, misalnya ruang kantor dengan plafon dan dinding berwarna putih. Wujud fisik yang keempat, yaitu memiliki sistem elektrikal yang baik, misalnya bangunan kantor yang memiliki plafon gantung dan akses ke lantai atas tinggi.

Tabel 5. 3 Analisis komperasi literatur dengan preferensi konsumen ruko Faraday

No	Aspek Ruang Berdasarkan Berdasarkan Litaratur	Produk Desain Eksisting	Tren & Preferensi Konsumen Berdasarkan Data Hasil Survey & Wawancara	Analisis Komparasi
1	<p>Ruang</p> <p>1) Kantor (Tipe Kantor Tradisional).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pembatas ruang  <p>Wainwright Bldg. Louis Sullivan. St. Louis. 1890</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantor rencana terbuka 	<p>Ruang</p> <p>1) Ruang yang dibiarkan tanpa sekat</p> <p>2) Memiliki area pengembangan</p>  	<p>Ruang</p> <p>1) Penambahan sekat</p> 	<p>Desain ruang ruko faraday yang didesain tanpa sekat bisa memberikan kebebasan pada konsumen untuk menentukan layout ruangan yang dapat memenuhi kebutuhan ruang dari konsumen mengikuti fungsi ruko.</p>



Johnson Wax Building,
Frank Lloyd Wright, Racine, 1937

- Jantor lanskap



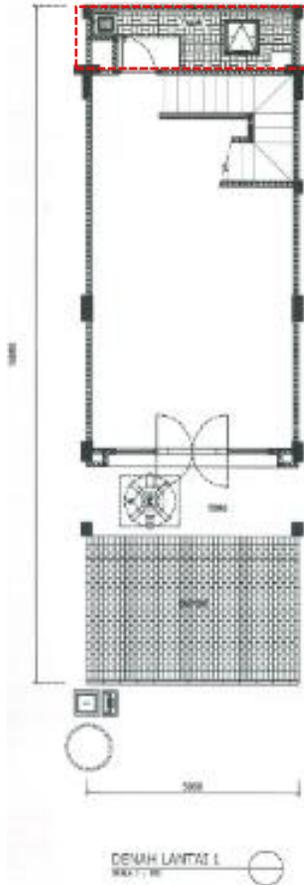
Oram Offices, Quickborner, Munich, 1963

- Kantor Strukturali.



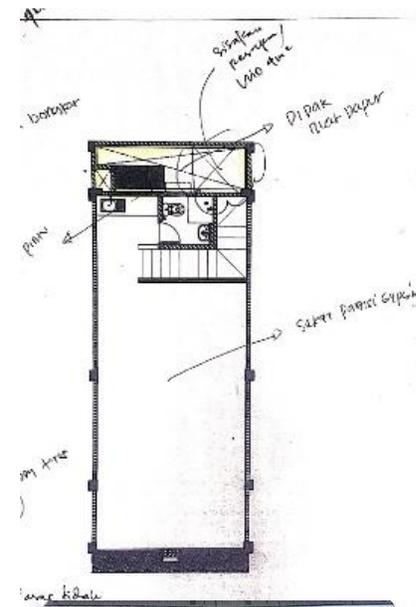
Central Bebauung, Herman Hertzberger,
Apeldoorn, 1979

3) Memiliki area void/resapan



2) Pembuatan balkon

3) Pembuatan ruang di area belakang



- Kantor
Cubicles



- Kantor
pemangku
kepentinga

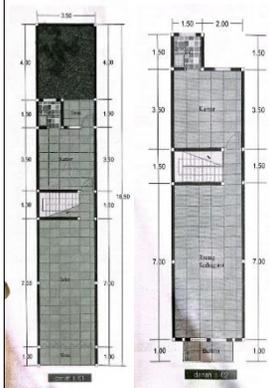


n *Euro*

	<ul style="list-style-type: none"> • Kantor kasual • Kantor Virtual <p><i>(Sumber:</i></p>  <p><i>Anton (2015))</i></p> <p>2) Toko.</p> <p>Alokasi ruang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teras • Area Publik (ruang toko 			
--	---	--	--	--

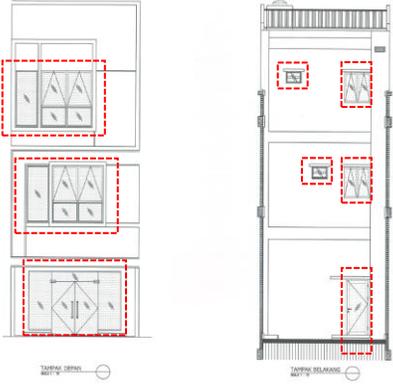
& ruang
serba gua)

- Area privat
(kantor)
- *Service
area* (kamar
mandi, area
tangga, dan
gudang)



(Sumber: Choir
ul Amin, dkk
(2015))

2	<p>Penghawaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistem pengkondisian udara (AC) • menggunakan udara alami (bukaan: kaca, pintu, ventilasi) (Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642)) 	<p>Penghawaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistem pengkondisian udara (AC)  <ul style="list-style-type: none"> • menggunakan udara alami (bukaan: kaca, pintu, ventilasi) Adanya konsep window to wall ratio memungkinkan udara dan pencahayaan bisa efektif masuk ke area dalam bangunan. 	<p>Penghawaan</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek penghawaan.</i></p>	<p>Penghawaan</p> <p>Sistem penghawaan yang telah dirancang pada bangunan ruko Faraday nyatanya sudah sesuai. Hal ini ditandai dengan tidak adanya permintaan dari konsumen untuk melakukan renovasi terhadap sumber atau instalasi penghawaan, seperti: perubahan bentuk/ukuran jendela dan pintu, juga penempatan instalasi AC di area dalam bangunan.</p>
---	--	---	---	---

				
3	<p>Warna dinding</p> <p>Memiliki warna dinding dan langit-langit yang cerah, misalnya ruang kantor dengan plafon dan dinding berwarna putih</p> <p>(Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642))</p>	<p>Warna dinding</p> <p>Interior ruko Faraday didominasi dengan warna putih pada cat dinding dan plafon.</p>	<p>Warna dinding</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek warna dinding.</i></p>	<p>Warna dinding</p> <p>Warna cat untuk area dalam ruko Faraday sudah bisa menunjang kenyamanan dari konsumen.</p>

				
4	<p>Sistem elektrikal</p> <p>AC dan jaringan instalasi listrik dibuat tersentral untuk memudahkan pengontrolan dan pemeliharaan</p> <p><i>(Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642))</i></p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Jaringan instalasi elektrikal di ruko Faraday terata rapi. Dan untuk stop kontak tersedia di setiap lantai dengan tersedia juga kotak mcb di setaip lantai.</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek system elektrikal.</i></p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Sistem elektrikal yang dirancang di ruko Faraday sudah mampu untuk menunjang aktifitas konsumen di dalam ruangan.</p>

Sumber: Anlisis peneliti 2023

5.2.2 Kluster Hunian

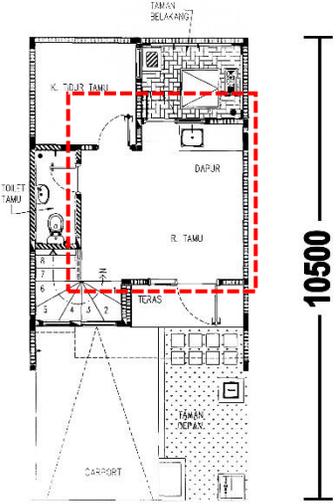
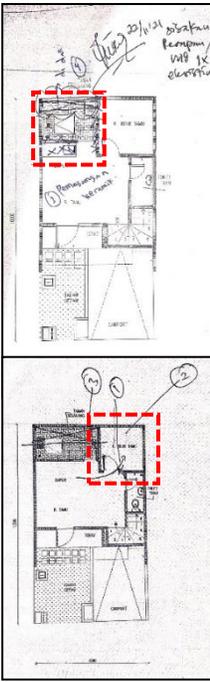
Pada bagian ini penulis melakukan analisis untuk menghasilkan arahan desain yang pada akhirnya menjadi rekomendasi bagi pengembangan desain properti hunian. Analisis ini dilakukan dengan mengomparasi antara kajian literatur dengan preferensi konsumen. Kajian literatur yang ada dalam analisis ini menggunakan literatur dari Hoffman, dkk (2006:938) mengenai atribut desain bangunan hunian.

Atribut desain yang menurut Hoffman, dkk tersebut harus ada di dalam suatu perancangan hunian, seperti: tipe dapur (*type of kitchen*), perlengkapan kebersihan (*sanitary facilities*): tipe dan warna tempat mandi, wastafel, toilet (*type and colour bath, washbasin, toilet*), penggunaan keramik (*tiling*): (tipe dan warna) (*type and colour*), penutup lantai (*floor finish*): parquet, karpet, keramik (*parquet, carpet, tiles*), dinding ruang dalam (*interior walls*): *wallpaper* atau plesteran beton (*wallpaper, stucco*), alat telekomunikasi (*telecommunication*): telepon, internet, televisi (*telephon, internet, television*), letak dapur (*position kitchen*), tipe, jumlah, dan letak stop kontak dan saklar lampu (*type, number, and position sockets and switches*), panjang dan lebar ruang tamu (*length and width living room*), dan yang terakhir yaitu jumlah kamar tidur (*number of bedrooms*). Atribut-atribut desain tersebut yang akan dikomparasikan dengan tren dan preferensi penghuni kluster hunian Agnesi Summarecon Serpong.

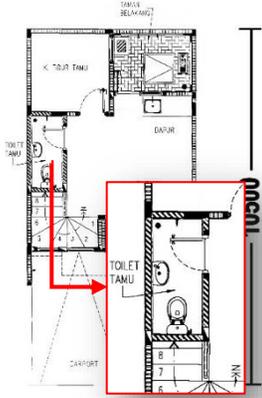
Tren dan preferensi diambil dari data renovasi penghuni kluster hunian Agnesi Summarecon Serpong. Data tersebut telah diolah dengan melakukan beberapa tahapan, yakni menyusun dan mengolah data, baik data primer maupun data sekunder terkait dengan pekerjaan renovasi yang ada di kluster hunian Agnesi Summarecon Serpong. Selanjutnya, penulis memecah/mengekstrak data yang ada dalam *database* dan

memberi kode pada setiap jenis pekerjaan renovasi yang dilakukan pada kedua lokasi tersebut. Kemudian, penulis mengumpulkembali data tersebut sesuai dengan permasalahan dan tujuan dalam penelitian ini. Berikutnya, untuk menghasilkan arahan desain maka dilakukan interpretasi data yang melibatkan prosedur meringkas temuan yang ada di lapangan penelitian secara keseluruhan, membandingkan (*comparing*) temuan dengan literatur yang digunakan dalam penelitian ini, dan mengemukakan pandangan pribadi penulis terhadap temuan yang ada (adanya renovasi properti), dan menyatakan keterbatasan atau kekurangan (menurut tren dan preferensi konsumen) dari desain properti yang ada saat ini.

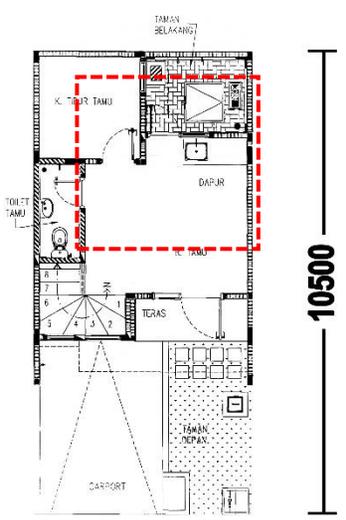
Tabel 5. 4 Analisis komperasi literatur dengan preferensi konsumen kluster Agnesi

No	Aspek Ruang Berdasarkan Litaratur	Produk Desain Eksisting	Tren & Preferensi Konsumen Berdasarkan Data Hasil Survey & Wawancara	Analisis Komparasi
1	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipe terdiri dari dapur terbuka, dapur semi tertutup, dan dapur tertutup (Sumber: Koontz dan Dagwell, 1994) • Pengguna dominan memilih untuk meletakkan dapurnya pada area belakang 	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipe dapur terbuka  <p style="text-align: center;">DENAH LANTAI 1</p>	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipe dapur tertutup 	<p>Dapur</p> <p>Desain dapur dari kluster Agnesi tidak sesuai dengan preferensi konsumen. Adapun konsumen lebih memilih ruang dapur terpisah dengan ruang tamu. Oleh karena itu, ruang dapur ditempatkan di area void atau kamar tamu, sehingga jika dilihat dari permintaan konsumen tersebut</p>

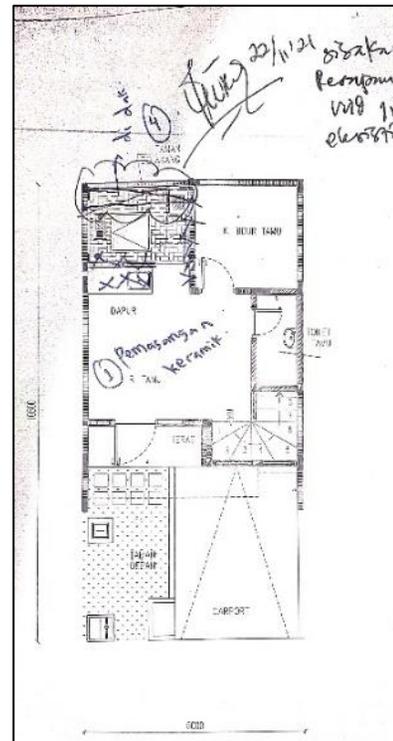
	<p>atau area paling privat dirumahnya (Sumber: Batul dan Handajani, 2017:8)</p>			<p>area void tidak dibutuhkan lagi.</p>
2	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> Jenis kamar mandi dibedakan menjadi basah dan kering Fitur-fitur kebersihan ada wastafel dan toilet 	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> Jenis kamar mandi basah 	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek perlengkapan kebersihan.</i></p>	<p>Perlengkapan kebersihan</p> <p>Untuk perlengkapan kebersihan telah sesuai dengan preferensi konsumen. Hal itu terlihat dari tanggapan konsumen, bahwa tidak masalah jika yang ada yaitu kamar</p>

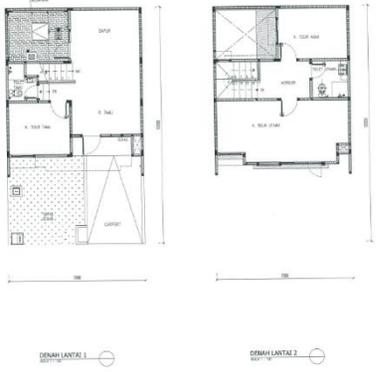
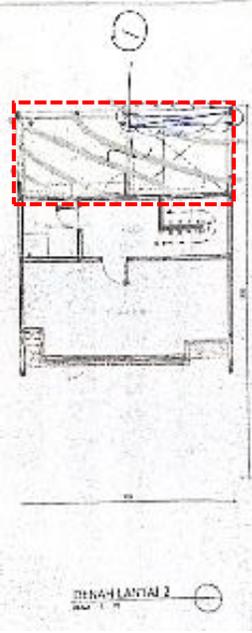
<ul style="list-style-type: none"> • Warna perlengkapan kebersihan warna netral • (contoh: warna putih) <p>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia fitur wastafel dan toilet  <p style="text-align: center;">5000</p> <p style="text-align: center;">DENAH LANTAI 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warna perlengkapan didominasi warna putih 		<p>mandi berjenis kamar mandi basah. Begitu juga dengan fitur-fitur sanitari lainnya.</p>
--	--	--	---

3	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Cluster Agnesi telah menyediakan sarana telekomunikasi seperti jaringan profider internet yang disalurkan di setiap unitnya melalui jaringan kabel bawah tanah.</p> <ul style="list-style-type: none"> • telepon, internet, televisi <i>(telephon, internet, television)</i> • Saluran telepon dan Telkom, yang mempunyai fasilitas hubungan keluar lokal dan hubungan interlokal 	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek alat telekomunikasi.</p>	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Untuk alat telekomunikasi yang disediakan dengan sistem provider sangat membantu aktifitas konsumen, karena di era modernisasi ini provider penyedia sistem internet sangat dibutuhkan oleh konsumen.</p>
---	---	---	---

<p>5</p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Perhitungan Panjang dan lebar ruang tamu diperoleh dari asumsi jumlah anggota keluarga yang akan tinggal dan asumsi perabot yang akan digunakan <i>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</i></p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Ruang tamu yang desain tidak memiliki ukuran yang besar karena harus berbagi ruangan dengan dapur.</p>  <p>DENAH LANTAI 1</p>	<p>Ruang tamu</p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Desain ruang tamu kluster Agnesi bagi konsumen kurang cukup besar, karena tergabung dengan ruang dapur. Oleh karena itu, konsumen menginginkan agar ruang dapur dipisahkan dengan ruang tamu, sehingga luas ruang tamu bisa maksimal menurut kebutuhan aktifitas konsumen.</p>
-----------------	--	---	--------------------------	--

Konsumen memiliki untuk memindahkan dapur ke area belakang (void) agar bisa terpisah dengan ruang tamu sehingga memberikan kesan ruang tamu yang luas.



<p>6</p>	<p>Kamar Tidur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jumlah kamar disesuaikan dengan usia • Usia di bawah 2 tahun dipisahkan ataupun boleh satu kamar dengan orang tuanya • Usia di atas 10-14 tahun harus di pisahkan menurut jenis kelamin • Usia 17 tahun ke atas diberikan 	<p>Kamar Tidur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tersedia 1 kamar tamu di lantai 1 dan 2 kamar di lantai 2. • Kerna difungsikan untuk kamar anak dan kamar utama maka dilatekan di lantai 2 yang lebih privat. 	<p>Kamar Tidur</p> <p>Penambahan ruang di area lantai 2 untuk dimanfaatkan sebagai kamar dilakukan oleh user dengan cara menutup area void belakang.</p> 	<p>Kamar Tidur</p> <p>Desain kamar tidur di kluster Agnesi belum memenuhi kebutuhan aktifitas konsumen, karena jumlahnya tidak sebanding dengan jumlah anggota keluarga konsumen yang membutuhkan kamar sendiri.</p>
-----------------	--	--	--	---

	kamar tersendiri. <i>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</i>			
--	--	--	--	--

Sumber: Analisis peneliti 2023

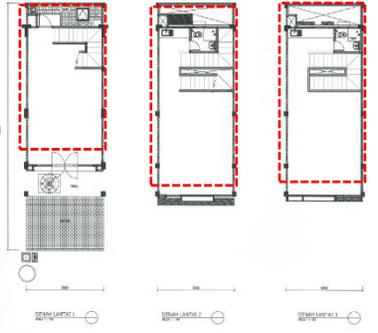
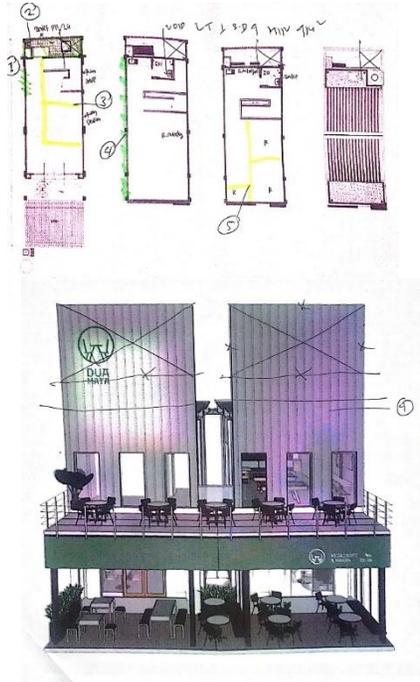
5.2 Arahannya Desain Terhadap Properti Komersial & Hunian di Summarecon Serpong

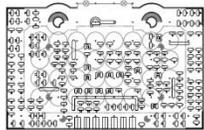
5.2.1 Ruko Faraday

Sebagai arahan desain untuk properti komersial ruko Faraday, yaitu:

1. Sebuah ruko dapat didesain dengan ruangan yang polos tanpa sekat agar ruang tersebut bisa bersifat fleksibel untuk dibuat ruangan dengan layout yang mengikuti kebutuhan pemilik. Sekat yang bisa digunakan untuk membagi ruang bisa menggunakan partisi gypsum. Untuk jenis perkantoran menggunakan tipe tradisional yang sudah tersedia sekat/pembatas ruangan ruangan.
2. Untuk jenis pertokoan menyiapkan alokasi ruangan seperti area teras dan balkon di bagian depan ruko, area public untuk dijadikan tempat berjualan di area lantai satu, area privat untuk kantor di lantai dua, dan area service seperti Gudang yang ditempatkan di area belakang ruko. Apabila bangunan terdesain dengan tiga lantai maka bisa menyediakan ruang serbaguna di lantai 2 dan untuk kantor berada di lantai 3.
3. Mempertahankan sistem penghawaan dengan konsep *window to wall ratio* untuk memaksimalkan penghawaan alami melalui bukaan-bukaan kaca, pintu, dan ventilasi yang ada. Dan juga untuk menjaga kondisi udara di dalam ruangan bisa mempertahankan sistem pengkondisian udara menggunakan AC (*air conditioner*).
4. Mempertahankan interior yang nyaman dengan warna cat interior yang cerah seperti warna putih pada area dinding dan plafon.
5. Menyediakan instalasi jaringan kelistrikan dengan instalasi listrik yang tersentral pada setiap lantai. Untuk itu di setiap lantai disediakan mcb untuk mengontrol penggunaan listrik.

Tabel 5. 5 Arahana desain ruko Faraday

No	Aspek Ruang Berdasarkan Litaratur	Produk Desain Eksisting	Tren & Preferensi Konsumen Berdasarkan Data Hasil Survey & Wawancara	Analisis Komparasi	Arahana Desain
1	<p>Ruang</p> <p>3) Kantor (Tipe Kantor Tradisional).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pembatas ruang  <ul style="list-style-type: none"> • Kantor rencana terbuka 	<p>Ruang</p> <p>4) Ruang yang dibiarkan tanpa sekat</p> 	<p>Ruang</p> <p>4) Penambahan sekat</p> <p>5) Pembuatan balkon</p> 	<p>Ruang</p> <p>Desain ruang ruko faraday yang didesain tanpa sekat bisa memberikan kebebasan pada konsumen untuk menentukan layout ruangan yang dapat memenuhi kebutuhan ruang dari konsumen mengikuti fungsi ruko.</p>	<p>Ruang</p> <p>Sebuah ruko dapat didesain dengan ruangan yang polos tanpa sekat agar ruang tersebut bisa bersifat fleksibel untuk dibuat ruangan dengan layout yang mengikuti kebutuhan pemilik. Sekat yang bisa digunakan untuk membagi ruang bisa menggunakan partisi gypsum.</p>



Johnson Wax Building,
Frank Lloyd Wright, Racine, 1937

- Jantor lanskap



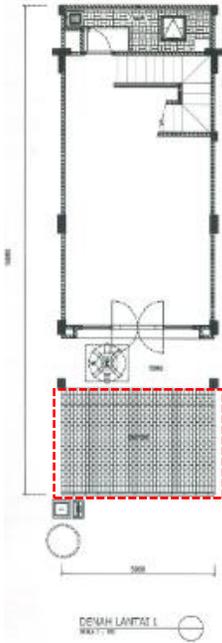
Oram Offices, Quickborn, Munich, 1963

- Kantor Strukturali.

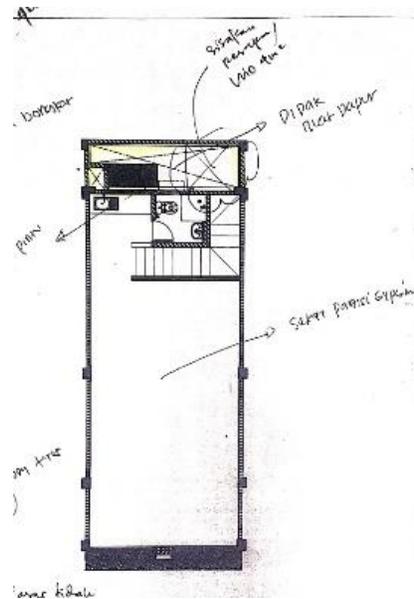


Central Reber, Herman Herzberg,
Apeldoorn, 1970

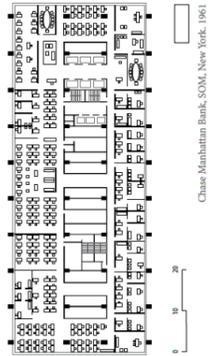
5) Memiliki area pengembangan



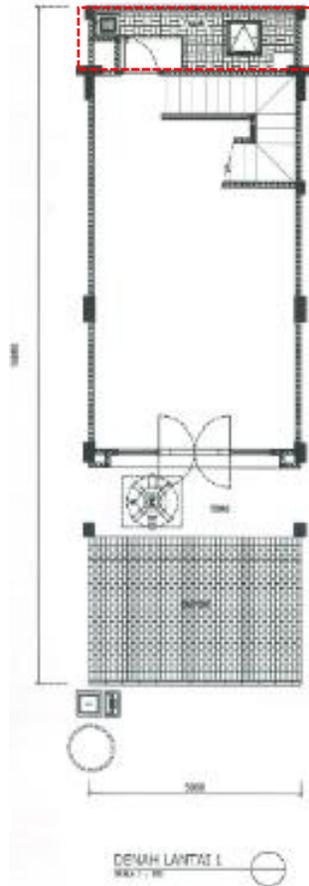
6) Pembuatan ruang di area belakang



- Kantor
Cubicles



6) Memiliki area void/resapan



- Kantor pemangku kepentingan



n *Euro*

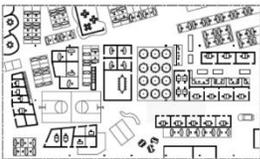
- Kantor kasual



Interpolis HQ, Bismoma Architecture, Tilburg, 1995

- Kantor
Virtual

(Sumber:
Anton (2015))



ChiatDay offices. Clive Wilkinson Architects. Los Angeles, 1997

4) Toko.

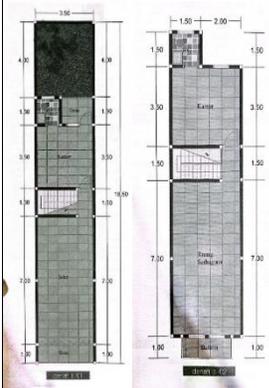
Alokasi ruang:

- Teras
- Area

Publik

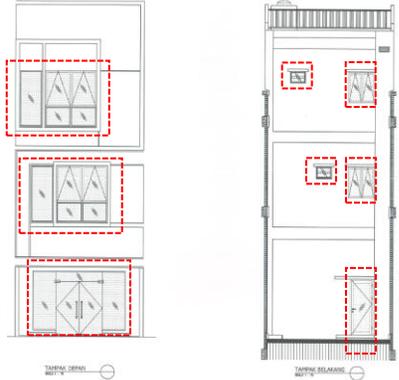
(ruang toko
& ruang
serba gua)

- Area privat (kantor)
- *Service area* (kamar mandi, area tangga, dan gudang)



(Sumber: Choirul Amin, dkk (2015))

2	<p>Penghawaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistem pengkondisian udara (AC) • menggunakan udara alami (bukaan: kaca, pintu, ventilasi) (Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642)) 	<p>Penghawaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistem pengkondisian udara (AC)  <ul style="list-style-type: none"> • menggunakan udara alami (bukaan: kaca, pintu, ventilasi) Adanya konsep window to wall ratio memungkinkan udara dan pencahayaan bisa efektif masuk ke area dalam bangunan. 	<p>Penghawaan</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek penghawaan.</i></p>	<p>Penghawaan</p> <p>Sistem penghawaan yang telah dirancang pada bangunan ruko Faraday nyatanya sudah sesuai. Hal ini ditandai dengan tidak adanya permintaan dari konsumen untuk melakukan renovasi terhadap sumber atau instalasi penghawaan, seperti: perubahan bentuk/ukuran jendela dan pintu, juga penempatan instalasi AC di area dalam bangunan.</p>	<p>Penghawaan</p> <p>Mempertahankan sistem penghawaan dengan konsep <i>window to wall ratio</i> untuk memaksimalkan penghawaan alami melalui bukaan-bukaan kaca, pintu, dan ventilasi yang ada. Dan juga untuk menjaga kondisi udara di dalam ruangan bisa mempertahankan sistem pengkondisian udara menggunakan AC (<i>air conditioner</i>)</p>
---	--	--	---	---	---

					
3	<p>Warna dinding</p> <p>Memiliki warna dinding dan langit-langit yang cerah, misalnya ruang kantor dengan plafon dan dinding berwarna putih <i>(Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642))</i></p>	<p>Warna dinding</p> <p>Interior ruko Faraday didominasi dengan warna putih pada cat dinding dan plafon.</p>	<p>Warna dinding</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek warna dinding.</i></p>	<p>Warna dinding</p> <p>Warna cat untuk area dalam ruko Faraday sudah bisa menunjang kenyamanan dari konsumen.</p>	<p>Warna dinding</p> <p>Mempertahankan interior yang nyaman dengan warna cat interior yang cerah seperti warna putih pada area dinding dan plafon.</p>

					
4	<p>Sistem elektrikal</p> <p>AC dan jaringan instalasi listrik dibuat tersentral untuk memudahkan pengontrolan dan pemeliharaan (Sumber: Faulconbridge, dkk (2018:637,642))</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Jaringan instalasi elektrikal di ruko Faraday terata rapi. Dan untuk stop kontak tersedia di setiap lantai dengan tersedia juga kotak mcb di setiap lantai.</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p><i>Tidak ada preferensi khusus dari konsumen terhadap aspek system elektrikal.</i></p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Sistem elektrikal yang dirancang di ruko Faraday sudah mampu untuk menunjang aktifitas konsumen di dalam ruangan.</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Menyediakan instalasi jaringan kelistrikan dengan instalasi listrik yang tersentral pada setiap lantai. Untuk itu di setiap lantai disediakan mcb untuk mengontrol menggunakan listrik.</p>

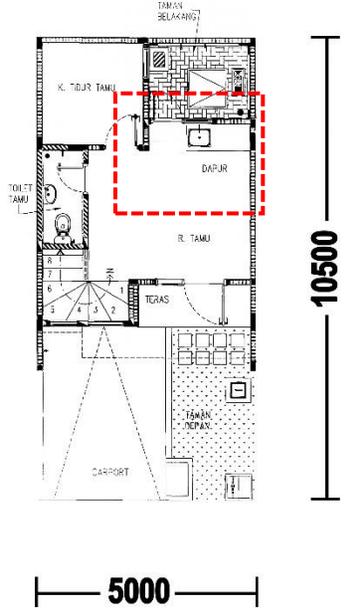
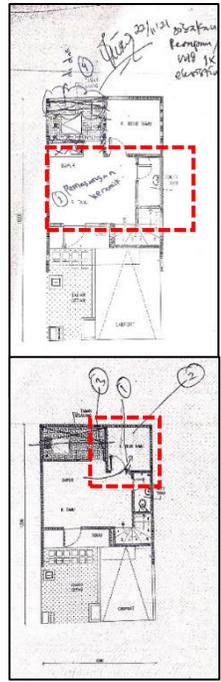
Sumber: Analisis peneliti 2023

5.2.2 Kluster Hunian Agnesi

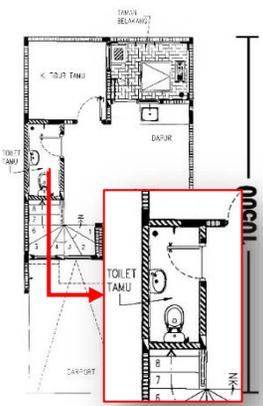
Adapun untuk hunian Agnesi arahan desainnya sebagai berikut:

1. Menyediakan dapur tertutup yang terpisah dengan ruang tamu agar aktifitas di antara ruang tersebut tidak tercampur.
2. Menyiapkan fasilitas kebersihan (*sanitary facilities*) seperti kamar mandi basah yang dilengkapi dengan fitur kebersihan seperti wastafel dan toilet dengan dominasi warna netral (contoh: warna putih).
3. Menyediakan fasilitas jaringan telekomunikasi dengan saluran local dan *interlocal*. Dengan modernisasi saat ini dapat menyediakan jaringan provider sehingga menjadi fasilitas untuk mengakses internet.
4. Menyediakan instalasi kelistrikan yang didistribusikan di setiap ruang. Pada sistem elektrikan *smart home sistem* yang sudah ada bisa dipertahankan untuk mempermudah aktifitas penghuni.
5. Mendesain letak ruang tamu yang tidak digabungkan dengan dapur agar bisa terkesan luas dan aktifitas serta peletakan perbotan ruang tamu bisa maksimal.
6. Menyediakan ruang kamar dengan jumlah minimal 4 kamar untuk memenuhi kebutuhan ruang bagi penghuni.

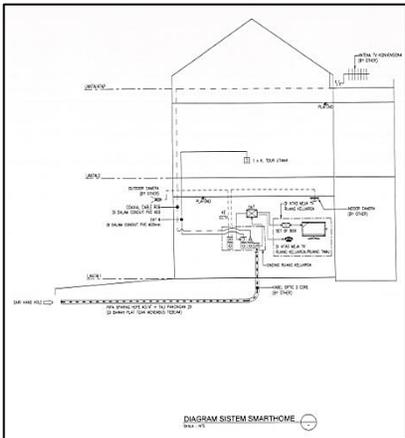
Tabel 1 Arahan desain kluster hunian Agnesi

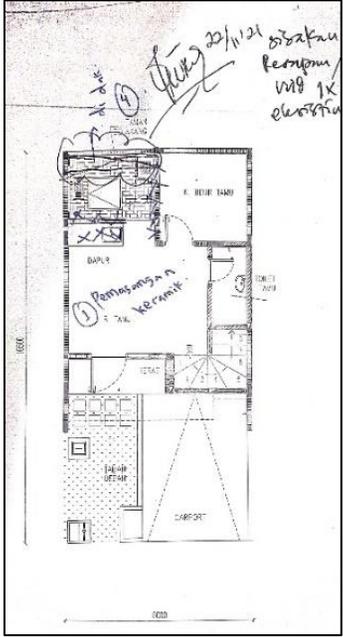
No	Aspek Ruang Berdasarkan Berdasarkan Litaratur	Produk Desain Eksisting	Tren & Preferensi Konsumen Berdasarkan Data Hasil Survey & Wawancara	Analisis Komparasi	Arahan Desain
1	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> Tipe terdiri dari dapur terbuka, dapur semi tertutup, dan dapur tertutup (Sumber: Koontz dan Dagwell, 1994) Pengguna dominan memilih untuk meletakkan dapurnya pada area belakang 	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> Tipe dapur terbuka  <p style="text-align: center;">DENAH LANTAI 1</p>	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> Tipe dapur tertutup 	<p>Dapur</p> <p>Desain dapur dari kluster Agnesi tidak sesuai dengan preferensi konsumen. Adapun konsumen lebih memilih ruang dapur terpisah dengan ruang tamu. Oleh karena itu, ruang dapur ditempatkan di area void atau kamar tamu, sehingga jika dilihat dari permintaan konsumen tersebut</p>	<p>Dapur</p> <ul style="list-style-type: none"> Menyediakan dapur tertutup yang terpisah dengan ruang tamu agar aktifitas di antara ruang tersebut tidak tercampur.

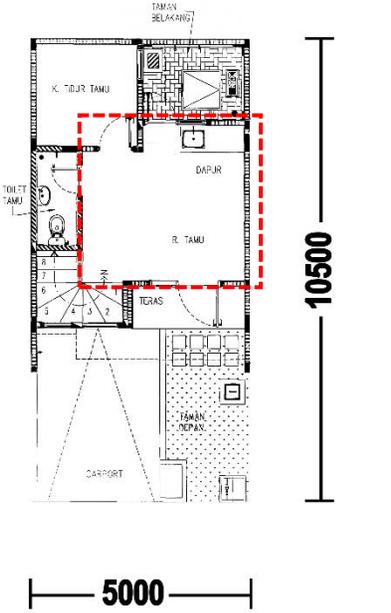
	atau area paling privat dirumahnya (Sumber: Batul dan Handajani, 2017:8)			area void tidak dibutuhkan lagi.	
2	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> Jenis kamar mandi dibedakan menjadi basah dan kering Fitur-fitur kebersihan ada wastafel dan toilet 	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> Jenis kamar mandi basah 	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <p><i>Tidak ada permintaan konsumen untuk pengaturan suhu udara.</i></p>	<p>Perlengkapan kebersihan</p> <p>Untuk perlengkapan kebersihan telah sesuai dengan preferensi konsumen. Hal itu terlihat dari tanggapan konsumen, bahwa tidak masalah jika yang ada yaitu kamar</p>	<p>Perlengkapan kebersihan (<i>sanitary facilities</i>)</p> <p>Menyiapkan fasilitas kebersihan (<i>sanitary facilities</i>) seperti kamar mandi basah yang dilengkapi dengan fitur kebersihan seperti wastafel dan toilet dengan dominasi warna</p>

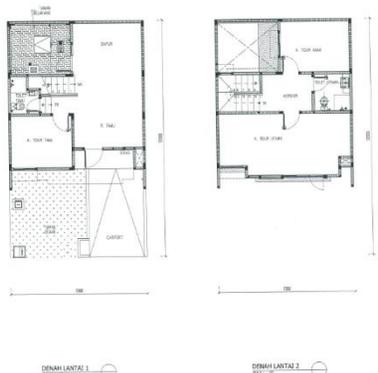
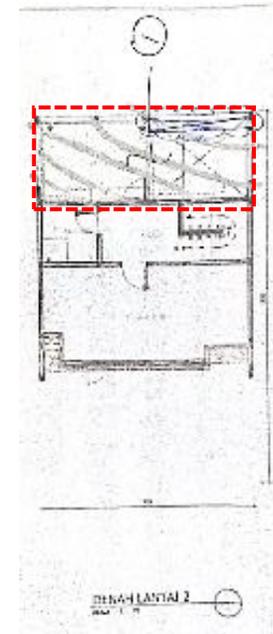
<ul style="list-style-type: none"> • Warna perlengkapan kebersihan warna netral (contoh: warna putih) <p>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia fitur wastafel dan toilet  <p style="text-align: center;">5000</p> <p style="text-align: center;">DENAH LANTAI 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warna perlengkapan didominasi warna putih 		<p>mandi berjenis kamar mandi basah. Begitu juga dengan fitur-fitur sanitari lainnya.</p>	<p>netral (contoh: warna putih)</p>
---	---	--	---	-------------------------------------

3	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>(telecommunication)</p> <ul style="list-style-type: none"> • telepon, internet, televisi <i>(telephon, internet, television)</i> • Saluran telepon dan Telkom, yang mempunyai fasilitas hubungan keluar lokal dan hubungan interlokal 	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Cluster Agnesi telah menyediakan sarana telekomunikasi seperti jaringan provider internet yang disalurkan di setiap unitnya melalui jaringan kabel bawah tanah.</p>	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p><i>Tidak ada permintaan konsumen untuk pengaturan suhu udara.</i></p>	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Untuk alat telekomunikasi yang disediakan dengan sistem provider sangat membantu aktifitas konsumen, karena di era modernisasi ini provider penyedia sistem internet sangat dibutuhkan oleh konsumen.</p>	<p>Alat telekomunikasi <i>(telecommunication)</i></p> <p>Menyediakan fasilitas jaringan telekomunikasi dengan saluran local dan <i>interlocal</i>. Dengan modernisasi saat ini dapat menyediakan jaringan provider sehingga menjadi fasilitas untuk mengakses internet</p>
---	--	---	---	---	---

	(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))				
4	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Ada 25 tipe stop kontak (tipe A-O) dan 4 tipe saklar lampu (tinggal, ganda, silang, dan impuls) yang dapat digunakan dengan memperhatikan letak yang benar dari setiap tipe tersebut</p> <p>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938)).</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Menyediakan jaringan instalasi kelistrikan di setiap lantai dan ruangan dengan <i>smart home sistem</i>.</p>  <p>The diagram illustrates a smart home system layout within a house. It shows a floor plan with various rooms and their electrical connections. Key components include a main power distribution unit (MDD) at the top, connected to a central control unit (CCU) and a smart home system (SHS). The SHS is connected to various smart devices like smart switches, smart outlets, and smart lighting. The diagram also shows the connection to the external power grid and the internal wiring system.</p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p><i>Tidak ada permintaan konsumen untuk pengaturan suhu udara.</i></p>	<p>Sistem elektrikal</p> <p>Sistem elektrikal yang ada di bangunan kluster Agnesi yang berbasis <i>smart home sistem</i> sangat membantu dalam aktivitas konsumen.</p>	<p>Sitem elektrikal</p> <p>Menyediakan instalasi kelistrikan yang didistribusikan di setiap ruang. Pada sistem elektrikal <i>smart home sistem</i> yang sudah ada bisa dipertahankan untuk mempermudah aktifitas penghuni.</p>

<p>5</p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Perhitungan Panjang dan lebar ruang tamu diperoleh dari asumsi jumlah anggota keluarga yang akan tinggal dan asumsi perabot yang akan digunakan <i>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</i></p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Ruang tamu yang desain tidak memiliki ukuran yang besar karena harus berbagi ruangan dengan dapur.</p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Konsumen memiliki untuk memindahkan dapur ke area belakang (void) agar bisa terpisah dengan ruang tamu sehingga memberikan kesan ruang tamu yang luas.</p> 	<p>Ruang tamu</p> <p>Desain ruang tamu kluster Agnesi bagi konsumen kurang cukup besar, karena tergabung dengan ruang dapur. Oleh karena itu, konsumen menginginkan agar ruang dapur dipisahkan dengan ruang tamu, sehingga luas ruang tamu bisa maksimal menurut kebutuhan aktifitas konsumen.</p>	<p>Ruang tamu</p> <p>Mendesain letak ruang tamu yang tidak digabungkan dengan dapur agar bisa terkesan luas dan aktifitas serta peletakan perbotan ruang tamu bisa maksimal.</p>
----------	--	--	--	--	---

		 <p style="text-align: center;">DENAH LANTAI 1</p>			
<p>6</p>	<p>Kamar Tidur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jumlah kamar disesuaikan dengan usia • Usia di bawah 2 tahun 	<p>Kamar Tidur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tersedia 1 kamar tamu di lantai 1 dan 2 kamar di lantai 2. 	<p>Kamar Tidur</p> <p>Penambahan ruang di area lantai 2 untuk dimanfaatkan sebagai kamar dilakukan oleh user dengan cara menutup area void belakang.</p>	<p>Kamar Tidur</p> <p>Desain kamar tidur di kluster Agnesi belum memenuhi kebutuhan aktifitas konsumen, karena</p>	<p>Kamar Tidur</p> <p>Menyiapkan desain bangunan yang memiliki area pengembangan untuk penambahan ruang</p>

<ul style="list-style-type: none"> • dipisahkan ataupun boleh satu kamar dengan orang tuanya • Usia di atas 10-14 tahun harus di pisahkan menurut jenis kelamin • Usia 17 tahun ke atas diberikan kamar tersendiri. <p>(Sumber: Hoffman, dkk (2006:938))</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kerna difungsikan untuk kamar anak dan kamar utama maka dilatekan di lantai 2 yang lebih privet. 		<p>jumlahnya tidak sebanding dengan jumlah anggota keluarga konsumen yang membutuhkan kamar sendiri.</p>	<p>kamar, sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang kamar penghuni.</p>
---	--	---	--	---

Sumber: Analisis peneliti 2023

BAB VI

SIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Simpulan

Berdasarkan analisis preferensi konsumen di ruko Faraday dan kluster Agnesi serta analisis komparasi desain awal dengan preferensi konsumen, maka disimpulkan bahwa:

1. Tipologi jenis baik properti maupun sub jenis properti, seperti ruko dan kantor berbeda-beda, baik secara kategori maupun fungsinya.
2. Profil desain existing ruko Faraday dan hunian Agnesi dari Summarecon Serpong belum sejalan dengan preferensi atau keinginan konsumen.
3. Adanya preferensi menunjukkan, bahwa ada kesenjangan antara yang disediakan oleh Summarecon Serpong dengan kebutuhan konsumen. Untuk ruko konsumen membutuhkan tambahan ruangan, sedangkan untuk hunian konsumen membutuhkan ruang dapur yang terpisah dengan ruang tamu, ruang tamu lebih luas, dan ada tambahan ruang kamar di lantai dua.
4. Setelah dikomparasikan antara konsep teori dengan preferensi konsumen, maka dapat dinyatakan bahwa preferensi konsumen terhadap desain bangunan ruko dan hunian perlu dipertimbangkan.
5. Arahkan desain terkait dengan desain bangunan komersial lebih ke tersedianya tipe ruko yang sesuai fungsi dengan alokasi ruang yang sesuai dengan kebutuhan, mempertahankan sistem penghawaan dengan konsep *window to wall ratio*, mempertahankan interior yang nyaman, dan menyediakan instalasi jaringan kelistrikan dengan instalasi listrik yang tersentral pada setiap lantai. Untuk hunian lebih ke penyediaan dapur yang terpisah dengan ruang tamu, menyiapkan fasilitas kebersihan dengan dominasi warna netral, penyediaan jaringan telekomunikasi lokal dan interlokal, penyediaan instalasi kelistrikan yang

didistribusikan di setiap ruang, ruang tamu terpisah dengan dapur, serta penambahan ruang kamar tidur.

5.2 Rekomendasi

Adapun rekomendasi yang dapat disampaikan lewat penelitian ini, yaitu:

1. Penelitian menyangkut desain bangunan komersial dan hunian yang sesuai dengan preferensi konsumen di kawasan Summarecon Serpong khususnya di ruko Faraday dan kluster Agnesi disadari masih memiliki kelemahan, karena hanya terbatas pada dua studi kasus yakni bangunan komersial dan hunian. Diharapkan penelitian ini dapat dilanjutkan dengan studi kasus yang lain atau jenis properti yang lain,
2. Selain itu, penelitian ini bisa menjadi masukan bagi pihak Summarecon Serpong untuk pengembangan properti selanjutnya di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Albrecht, Karl. 1988. *At America's Service: How corporations can revolutionize the way they treat their customers*. Homewood: McGraw-Hill.
- Amin, C., dkk. 2013. *Denah Rumah Pilihan*. Jakarta: Griya Kreasi.
- Anton, K. (2015). History of the Office. Office, 4-11.
- Arikunto, S. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Badan Keprofesional Ikatan Arsitek Indonesia. 2007. *Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa IAI*. Jakarta: Ikatan Arsitek Indonesia.
- Banham, Reyner. 1978. *Age of The Master: A Personal View of Modern Architecture*. London: Harper & Row Publishers.
- Birks, M. dan Mills J. 2015. *Grounded Theory. A practical Guide*. 2nd Edition. London: SAGE Publications, Ltd.
- Bourne, L. S. 1978, *Internal Structure of The City – Reading on Space and Environment*, Oxford.
- Carmines, E.G., & Zeller, R.A. 2006. *Reliability and validity assessment*. New York: Sage Publications.
- Creswell, J.W. 2014. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 4th Edition. London: SAGE Publications, Inc.
- Creswell, J.W. dan Cresweel J. D. 2018. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. 5th Edition. London: SAGE Publications, Inc.
- Faulconbridge, J., dkk. 2018. *How market standards affect building design: The case of low energy design in commercial offices*. UK: sagepub.co.uk/journalsPermissions.nav.
- Grönroos, Christian. 2008. *Service Management och marknadsföring*. Liber Sverige
- Guy. S. 2006. *Designing urban knowledge: Competing perspectives on energy and buildings*. *Environment and Planning C: Government and Policy* 24: 645-659.
- Gyourko, J. 2009. *Understanding Commercial Real Estate: Just How Different From Housing Is It?*. Working Paper 14708. Cambridge: The Journal of Portfolio Management.

- Habraken, N. J. 1998. *The Structure of the Ordinary, Form and Control in the Built Environment*. Cambridge, MA and London: MIT Press.
- Hofman, E., dkk. 2006. *Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences*. Housing Studies, Vol. 21, No. 6, 929–943, November 2006. Netherlands.
- Jones, J. C. 1990. *Developments in Design Methodology*, New York: John Wiley & sons Ltd.
- Kendall, S. dan Teicher, J. 2000. *Residential Open Building*. London and New York: E & FN Spon.
- Koontz, T. & Dagwell, C.V. 1994. “*Residential Kitchen Design: a Research-Based Approach*,” New York, N.Y.: Van Nostrand Reinhold.
- Kotler, Ph. 2000. *Manajemen Pemasaran*, Edisi Milinieum, Edisi Kesepuluh, Edisi Bahasa Indonesia. Jakarta: PT. Prenhallindo.
- Kotler P. dan Amstrong, G. 2008. *Prinsip-prinsip Pemasaran*. Edisi Ke-12. Jakarta: Airlangga.
- Krippendorff, K. 2004. *Content Analysis. An Introduction to Its Methodology*. London: SAGE Publications.
- Kyle, Robert C. 2000. *Properti Management*. Sixth Edition. Chicago: Dearborn Real Estate Education.
- Maryati. 2010. *Statistika Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: (UPP) AMPYKPN.
- Nazir, Moh. 2005. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Palm, P. 2015. *Challenges of Commercial Real Estate Management: An analysis of the Swedish commercial real estate industry*. Stockholm: US-AB.
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan Nasional.
- Santoso, B. 2009. *Sukses Berinvestasi Tanah, Rumah, dan Properti Komersial*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

- Shea dan Joyce. 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. London: Appraisal Ist.
- Sugiyono, Prof. Dr. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabet.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarwan, U. 2011. *Perilaku Konsumen: Teori dan Penerapannya dalam Pemasaran*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Rust, R. T., dan Thomsson, D. V. (2006), How does marketing strategy change in a service-based world? Implications and directions for research. In *The service-dominant logic of marketing. Dialog, debate and directions*. Editors: Robert F. Lusch and Stephen L. Vargo. M. E. Sharpe London England pp 381-392
- Timmermans, S. dan Epstein, S. 2010. A world of standards but not a standard world: Toward a sociology of standards and standardization. *Annual Review of Sociology* 36: 69–89.
- Wungow, T. 2011. *Metafora dalam Arsitektur*.
<http://tessaiver.blogspot.co.id/2011/09/metafora-dalam-arsitektur.html>, diakses pada tanggal 22 Juni 2023.
- Yamin, Muhammad dan Lubis, A. Rahim. 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Yin, R. K. 2016. *Qualitative Research from Start to Finish*. Second Edition. New York London: The Guilford Press.
- Yovita, W. 2019. *Kajian Pengambilan Keputusan Desain dalam Perancangan Rumah Tinggal*. Bandung: Journal of Applied Science, Vol. I, No. 1 (2019) 007–011
- Yustika, F. P., dkk. 2022. *Preferensi Generasi Milenial dalam Memilih Hunian, Studi Kasus: DKI Jakarta, Jakarta Barat, dan Yogyakarta*. Semarang: Jurnal Kajian Ruang Vol 2 No 1 Maret 2022
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kr>.