

PENGARUH ESTETIKA ARSITEKTUR TERHADAP HARGA PASAR PERUMAHAN STUDI KASUS PERUMAHAN AMARTA COLOMADU

Tri Handoko

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300210054@student.ums.ac.id

Indrawati

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ind138@ums.ac.id

ABSTRAK

Estetika dan tampilan arsitektur sangat berpengaruh pada pemasaran atau minat beli konsumen dalam dunia perumahan karena dengan desain yang harmonis dan proporsional dapat menciptakan lingkungan yang nyaman dan menyenangkan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh estetika arsitektur terhadap harga pasar, dengan fokus pada elemen – elemen desain dan material bangunan. Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode korelasi untuk menganalisis pengaruh antara estetika arsitektur dan harga pasar di perumahan Amarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa estetika arsitektur memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga pasar properti. Estetika arsitektur dengan desain yang menarik, fungsional, dan harmonis dapat meningkatkan daya tarik visual dan emosional suatu bangunan, sehingga dapat meningkatkan nilai jual.

KEYWORDS:

Estetika, Harga, Perumahan

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia pada zaman sekarang ini semakin kompleks untuk di penuhi. Dari banyaknya kebutuhan yang harus di penuhi, yang paling utama adalah kebutuhan primer. Tempat tinggal menjadi penting karena menjadi tempat ternyaman untuk berlindung dari panasnya matahari dan dinginnya malam ketika sudah tidak ada kepentingan yang mengharuskan manusia berada di luar tempat tinggal. selain sebagai hunian, desain suatu rumah juga bisa meningkatkan kepuasan tersendiri bagi pemiliknya (Putri, 2019).

Estetika arsitektur sangat penting dalam dunia perumahan karena dengan desain yang harmonis dan proporsional dapat menciptakan lingkungan yang nyaman, menyenangkan dan membangun identitas. Estetika arsitektur juga berdampak positif pada nilai jual properti, membuat bangunan menjadi lebih menarik bagi calon pembeli. Dari aspek psikologis, estetika arsitektur juga berdampak positif karena dapat mengurangi stres dan kecemasan, meningkatkan produktivitas dan kreatifitas. Lingkungan yang indah dan nyaman juga berpengaruh pada kualitas tidur dan

kesehatan penghuni. Elemen-elemen arsitektur seperti tata letak ruang, pencahayaan, penggunaan warna, dan akses ke alam terbuka dapat mempengaruhi kesehatan (Islami, 2024).

Selain itu, estetika arsitektur memiliki dampak ekonomis yang signifikan. Desain yang efektif dapat menghemat biaya perawatan, meningkatkan nilai investasi properti dan membuat perumahan lebih kompetitif di pasar. Pengembang dan arsitek harus mempertimbangkan prinsip – prinsip estetika seperti harmoni, proporsi, tekstur dan pencahayaan untuk menciptakan perumahan yang tidak hanya fungsional tetapi juga indah, Estetika ini dapat diwujudkan dalam fasad bangunan, tata letak ruang, detail ornamen, dan keindahan bangunan yang sejalan dengan lingkungan sekitarnya. Peran keindahan dalam arsitektur telah menjadi perhatian utama bagi para arsitek dan perancang (Gaol, 2024).

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam pengaruh estetika arsitektur terhadap harga pasar perumahan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembang properti, arsitek, dan akademisi dalam memahami peran penting

estetika arsitektur dalam industri perumahan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menambah wawasan teoritis, tetapi juga memberikan rekomendasi praktis untuk pengembangan properti yang lebih berdaya saing di masa depan.

TINJAUAN PUSTAKA

Estetika Arsitektur

Istilah estetika berasal dari bahasa Yunani "Cosmeticus" atau "Cosmeticos," yang berakar dari kata "aishte," yang berarti melihat. Estetika dapat diartikan sebagai pengaturan bagian-bagian yang membentuk pola tertentu. Pola tersebut menyatukan elemen-elemen penyusunnya dan menciptakan harmoni dalam karya. Pendekatan minimalis memberikan daya tarik estetika yang lebih kuat. Dari sini, dapat disimpulkan bahwa estetika berkaitan dengan emosi manusia, di mana keindahan dirasakan sebagai bentuk emosi yang memikat. Nilai estetika tidak hanya terlihat dari penampilan luarnya, tetapi juga dari isi atau makna yang terkandung di dalamnya (Atika, 2021).

Beberapa unsur nilai estetika yang terkait dengan penerapannya dalam arsitektur dapat disusun sebagai unsur-unsur simetri dan asimetri, *focal point* (fokus utama), pola (susunan), kontras, perspektif (3 dimensi), gerak, irama, kesatuan dan proporsi. Di samping itu juga terkait dengan unsur-unsur harmoni (selaras/serasi), kontras, warna, tekstur, ornamen, ekspresi, bentuk, struktur bangunan secara utuh, bahan-bahan alam, aliran air, fungsi utilitas pada bangunan, interaksi sinar matahari dengan bayangan, unsur-unsur tepi bangunan, serta unsur-unsur transendental. Penerapan elemen estetika pada karya arsitektur sangat penting karena para pengguna pada dasarnya menuntut kepuasan fungsional dan emosional (Utomo, 2010).

Unsur Nilai Estetika

1. Pola

Menurut Dietrich (2005) dalam (Ibadi & Prijotomo, 2023), pola dapat diartikan sebagai simbol atau gambaran yang diulang secara dekoratif, sehingga dapat disebut sebagai sebuah pola. Dalam konteks arsitektur, pola dapat dirancang dengan terencana atau secara

acak, tetapi tetap dapat dikenali oleh pengamat melalui pengalaman mereka dalam menjelajahi ruang arsitektural. Christopher Alexander (1977) menambahkan bahwa setiap pola memiliki hubungan dengan pola lain yang lebih besar, di mana pola-pola tersebut saling mendukung satu sama lain.

2. Proporsi

Menurut Ching 1995 dalam (Ibadi & Prijotomo, 2023) proporsi ialah suatu tatanan hubungan matematis, sementara skala mereferensikan pengamat menerima dan menilai suatu ukuran atau sesuatu yang lain.

3. Warna

Warna adalah kesan yang di dapatkan mata dari cahaya yang di pantulkan oleh benda – benda. Menurut Ching 1995 dalam (Ibadi & Prijotomo, 2023) menyatakan bahwa warna ialah atribut yang paling jelas membedakan suatu bentuk dari lingkungannya, sekaligus memberi efek bobot visual bentuk.

4. Ornamen

Ornamen merupakan elemen dekoratif yang berfungsi untuk mempercantik dan meningkatkan nilai estetika pada suatu objek, bangunan, atau ruang. Sebagai hasil karya seni rupa, ornamen mencerminkan kreativitas manusia dalam mengekspresikan diri di tengah masyarakat. Elemen ini diterapkan dalam berbagai produk hiasan, tidak hanya untuk memperindah tetapi juga untuk menyampaikan makna simbolik yang terkandung dalam produk tersebut (Syahbani et al., 2022).

Harga Pasar Perumahan

Faktor – faktor yang mempengaruhi harga pasar perumahan :

1. Lokasi

Menurut (Sugianto & Ginting, 2020) lokasi yaitu tempat dimana perusahaan membangun kawasan perumahan yang memperhatikan beberapa indikator lokasi antara lain akses, visibilitas, lalu lintas, tempat parkir yang luas, ekspansi, lingkungan, kompetisi dan peraturan pemerintah.

2. Fasilitas

Fasilitas merujuk pada sarana dan prasarana yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan serta mempermudah pengguna atau pelanggan. Fasilitas yang cukup dan sesuai standar dapat menarik minat pelanggan untuk

membeli suatu produk atau barang. Menurut (Iskandar, 2019), fasilitas adalah sumber daya fisik yang harus tersedia sebelum suatu jasa dapat ditawarkan kepada konsumen

3. Kualitas

Kualitas adalah ukuran atau standar yang menentukan seberapa baik suatu produk atau jasa dalam memenuhi harapan pengguna atau pelanggan, menjaga kualitas dengan baik sangat penting karena bisa meningkatkan kepuasan pelanggan, meningkatkan nilai merek, meningkatkan produktivitas dan mengurangi risiko terburuk yang di akibatkan kualitas yang kurang baik. Karakteristik kualitas antara lain ketahanan terhadap kerusakan, kemampuan memenuhi kebutuhan, fungsi serta penampilan dan desain yang estetik.

Teori Proporsi dan Harmoni

Proporsi adalah keseimbangan antara bagian-bagian suatu objek, sedangkan harmoni adalah keselarasan antara elemen- elemen tersebut. Dalam arsitektur, proporsi dan harmoni merupakan elemen penting yang membentuk keindahan dan estetika bangunan (Susanto, 2018).

1. Vitruvius

Dalam sepuluh buku yang diberi tajuk "Sepuluh Buku Arsitektur" (*The Ten Books on Architecture*). Buku I menguraikan tentang pendidikan bagi arsitek. Di dalamnya dimuat hal-hal yang berhubungan dengan dasar-dasar estetika seperti firmitas (kekuatan), fungsi (fungsi), dan venustas (keindahan) (R. Irawan Surasetja, 2000).

2. Le Corbusier

Ia menyerukan arsitektur modern beradaptasi dengan perkembangan zaman dan memanfaatkan kemajuan teknologi. Bagi Le Corbusier, arsitektur bisa diibaratkan sebuah mesin yang harus efisien dan ekonomis, tidak mengabaikan keindahan serta mampu di produksi cepat dan massal. Keindahan akan muncul dari kejujuran baik bentuk maupun fungsinya (Dzakaria et al., 2022).

Teori Estetika

Estetika dapat didefinisikan sebagai penempatan bagian-bagian dari sesuatu yang mengandung pola. Pola menyatukan bagian-menyusunnya dan melingkupi keselarasan unsur-unsur karya. Minimalis membawa keindahan yang lebih menarik (Atika, 2021).

1. Louis Sullivan

Bentuk mengikuti fungsi (R. Irawan Surasetja, 2000)

2. Mies van der Rohe

Pendekatan minimalis yang menciptakan keindahan melalui kesederhanaan (Dzakaria et al., 2022)

Sehingga dari pendapat dua tokoh kunci tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa keindahan yang berasal dari fungsionalitas sebuah bangunan dapat di aplikasikan pada bangunan modern dengan fasad minimalis, seperti karya arsitek Bauhaus.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode korelasi untuk menganalisis pengaruh antara estetika arsitektur dan harga pasar di perumahan Amarta. Pendekatan ini di pilih untuk mengali dan mendeskripsikan secara mendalam bagaimana elemen arsitektur mempengaruhi persepsi dan penilaian harga properti.

Metode Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk menggali informasi mendalam terkait pengaruh estetika arsitektur terhadap harga pasar perumahan. Narasumber yang diwawancarai meliputi:

a. Penghuni Perumahan

Untuk mencari informasi seberapa penting estetika dan harga pasar dalam keputusan pembelian perumahan

b. Pengembang Perumahan

Untuk mengetahui seberapa penting estetika arsitektur berpengaruh terhadap nilai jual perumahan tersebut

2. Observasi lapangan

Observasi dilakukan untuk mengamati langsung elemen estetika pada perumahan, seperti Desain fasad (komposisi, harmoni, warna, dan material) dan kesesuaian desain dengan lingkungan sekitar.

3. Studi Dokumentasi

Peneliti menganalisis dokumen seperti brosur pemasaran, foto properti, dan laporan harga pasar untuk mendapatkan data tambahan tentang pengaruh estetika terhadap nilai properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan penelitian ini adalah perumahan Amarta yang beralamat di Kepoh, Tohudan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah. Dengan luasan site ±2.915 m² dan luas per kapling ±75 m².



Gambar 1. Lokasi Perumahan Amarta (Sumber: google earth, 2024)



Gambar 2. Perumahan Amarta (Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Tabel 1. Material Perumahan

Kategori material	Nama material
Dinding	Bata merah atau bata ringan premium
Finishing dinding	Cat premium (anti jamur dan tahan cuaca)
Lantai	Granit
Atap	Genteng Keramik dan dak beton
Rangka atap	Kayu atau baja ringan berkualitas tinggi
Kusen	Kayu dan UPVC
Pintu	Kayu dengan finishing melamin
Jendela	Kaca tempered atau double glass dengan bingkai alumunium berkualitas
plafon	Gypsum premium dengan ornamen atau PVC panel
Instalasi air	Pipa PVC Premium
Sanitasi (WC dan wastafel)	Kloset duduk modern dan wastafel keramik
Listrik	Kabel premium, sakelar dan stopkontak tahan panas

Tabel 2. Hasil wawancara dengan Penghuni

Pertanyaan	Jawaban penghuni A	Jawaban penghuni B	Jawaban penghuni C
Apa alasan utama Bapak memilih membeli rumah di perum ini?	Lokasi strategi, desain rumah modern, dan fasilitas lingkungan lengkap seperti taman bermain.	Harga yang kompetitif dibandingkan dengan perum lain, serta keamanan yang terjamin.	Tempatnya sangat strategis karena tidak terlalu dekat dengan jalan raya, jadi tidak bising. Tetapi juga tidak jauh dari keramaian.
Apakah estetika desain rumah memiliki pengaruh besar dalam keputusan pembelian?	Sangat penting. Desain yang menarik membuat saya langsung tertarik.	Tidak terlalu, selama rumahnya fungsional dan sesuai kebutuhan.	Penting, terutama jika desainnya unik dan tidak terlalu pasaran.
Bagaimana dengan faktor harga? Apakah menjadi pertimbangan besar?	Harga menjadi pertimbangan, tetapi jika desainnya bagus, saya rela membayar lebih mahal.	Sangat penting. Saya mencari rumah dengan harga yang sesuai anggaran, meskipun desainnya biasa saja.	Harga penting, tetapi harus seimbang dengan kualitas desain dan fasilitas yang ditawarkan.
Apakah desain rumah memengaruhi nilai pasar rumah di masa depan?	Ya, desain yang menarik dan modern pasti akan meningkatkan nilai jual rumah di masa depan.	Tidak terlalu, menurut saya lokasi dan aksesibilitas lebih menentukan nilai jual.	Sangat memengaruhi. Orang cenderung lebih memilih rumah dengan desain estetis dibandingkan yang standar.
Dalam skala 1 sampai 10, seberapa penting estetika dibandingkan harga?	8. Harga penting, tetapi estetika menjadi prioritas utama bagi saya.	5. Harga lebih penting daripada estetika, selama rumahnya nyaman.	7. Saya lebih memperhatikan desain, tetapi tetap mempertimbangkan harga agar tidak melebihi anggaran

Adakah saran untuk pengembang agar lebih menarik bagi calon pembeli?	Fokus pada inovasi desain rumah yang tidak monoton, tambahkan area hijau dan taman.	Menyediakan lebih banyak opsi rumah dengan harga terjangkau tanpa mengurangi kualitas.	Pastikan desain rumah tetap menarik, dan fasilitas seperti tempat olahraga atau taman semakin diperbanyak.
--	---	--	--

Tabel 3. Hasil Wawancara dengan Pengembang

Pertanyaan	Jawaban pengembang
Apa yang menjadi fokus utama saat mendesain perumahan?	Efisiensi ruang dan biaya, tapi tetap mempertimbangkan estetika agar terlihat menarik.
Seberapa penting estetika dalam calon pembeli?	Penting, tapi lebih sebagai nilai tambah dibanding faktor utama seperti harga dan lokasi.
Apakah desain arsitektur memengaruhi nilai jual?	Iya, desain yang estetik dan modern meningkatkan daya tarik dan nilai jual rumah, terutama di segmen menengah ke atas.
Apakah Anda pernah melihat perumahan dengan desain biasa tetapi tetap laku keras?	Iya, tapi biasanya karena lokasinya strategis dan harganya murah.
Apa strategi Anda untuk menjaga estetika tetap menarik seiring waktu?	Menggunakan material berkualitas dan desain yang timeless agar tidak cepat ketinggalan zaman.
Bagaimana reaksi pasar terhadap perumahan dengan desain unik?	Reaksinya sangat positif, terutama di kalangan pembeli yang mencari rumah berbeda dari perumahan standar.
Apakah pengembangan estetika menambah biaya konstruksi?	Iya, tetapi biaya tambahan biasanya bisa ditutupi dengan harga jual yang lebih tinggi. Dengan estetika yang menonjol harga rumah bisa meningkat 15% - 30%
Apa saran untuk pembeli terkait pentingnya desain arsitektur?	Pilih perumahan dengan desain yang sesuai kebutuhan tetapi tetap memiliki nilai estetika untuk investasi.

Elemen Estetika Yang Berpengaruh

Berdasarkan wawancara dan observasi, ditemukan bahwa elemen estetika berikut memiliki pengaruh besar terhadap harga pasar perumahan:

1. Fasad Bangunan:
 - 1) Komposisi simetris dan harmonis.
 - 2) Penggunaan material premium, seperti kaca, kayu, dan batu alam.
2. Tata Lanskap:
 - 1) Keberadaan taman hijau yang dirancang secara estetik.
 - 2) Tata jalan masuk dan area parkir yang

menarik.

3. Warna dan Pencahayaan:

- 1) Kombinasi warna yang serasi dan memberikan kesan elegan.
- 2) Penerangan eksterior yang mendukung tampilan estetika di malam hari

Persepsi Masyarakat terhadap Estetika dan Harga

Hasil wawancara dengan pembeli dan agen properti menunjukkan:

- 1) Pembeli cenderung memberikan nilai lebih tinggi pada perumahan dengan desain estetik.
- 2) Harga pasar meningkat 15-30% untuk perumahan dengan elemen estetika yang menonjol.
- 3) Keberadaan estetika sering kali menjadi faktor pembeda utama antara rumah dengan harga serupa.

Hubungan antara Estetika Arsitektur dan Harga Pasar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa elemen estetika memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan nilai properti. Faktor-faktor utama yang mendukung hubungan ini adalah:

- 1) Daya Tarik Visual: Estetika yang menonjol meningkatkan persepsi kualitas dan eksklusivitas.
- 2) Emosi Positif : Desain yang estetik menciptakan pengalaman emosional yang menyenangkan bagi calon pembeli.
- 3) Kepercayaan pada Pengembang: Desain estetik sering kali diasosiasikan dengan pengembang yang kredibel.

Faktor Pendukung Lain

Selain estetika, faktor lain yang memengaruhi harga pasar meliputi:

1. Lokasi strategis.
2. Fasilitas tambahan (seperti keamanan, kolam renang, dan area bermain).
3. Kualitas material bangunan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Desain yang menarik, fungsional, dan harmonis dapat meningkatkan daya tarik visual dan emosional suatu bangunan, sehingga dapat meningkatkan nilai jual. Beberapa elemen estetika yang berpengaruh, seperti pemilihan bahan bangunan, bentuk, warna, pencahayaan, serta integrasi dengan lingkungan sekitar, dapat menciptakan kesan positif bagi pembeli.
2. Estetika arsitektur tidak hanya terbatas pada aspek visual, tetapi juga terkait erat dengan fungsionalitas bangunan. Desain yang estetis tetapi tidak fungsional dapat mengurangi nilai properti. Sebaliknya, integrasi estetika dengan fungsionalitas misalnya ruang terbuka yang nyaman, pencahayaan alami yang optimal, dan penggunaan material yang mendukung kenyamanan akan memperkuat posisi pasar properti tersebut.
3. Bangunan yang memiliki estetika yang baik sering kali memberikan dampak positif terhadap lingkungan sekitarnya. Properti yang dirancang dengan mempertimbangkan konteks budaya, sosial, dan lingkungan sering kali meningkatkan kualitas kawasan dan menciptakan "sense of place" yang menarik. Hal ini dapat menyebabkan peningkatan harga properti di area tersebut, karena kawasan yang estetis sering menjadi lebih dicari dan berkembang secara ekonomi.

Saran

1. Merancang sebuah bangunan estetika penting untuk mempertimbangkan integrasi desain bangunan dengan lingkungan sekitar. Membuat bangunan yang mendukung keberlanjutan kawasan, seperti memperhatikan aspek lingkungan, ruang terbuka hijau, atau desain yang mengedepankan kenyamanan publik, akan **menciptakan kawasan yang lebih menarik dan berharga di mata pembeli.**
2. Dalam merancang sebuah bangunan estetika arsitektur harus di dukung dengan

pemilihan bahan yang berkualitas yang mampu menghadirkan ketahanan dan kenyamanan jangka panjang. Material yang dipilih untuk desain bangunan tidak hanya memengaruhi estetika visual, tetapi juga kualitas dan ketahanan bangunan itu sendiri. Penggunaan bahan-bahan ramah lingkungan dan berkualitas tinggi

3. dapat meningkatkan nilai properti, sekaligus mendukung tren keberlanjutan yang semakin diminati oleh pasar properti modern.
4. Mengingat tren desain arsitektur terus berkembang, pengembang perlu melakukan evaluasi dan penyesuaian desain properti secara berkala untuk memastikan bahwa estetika bangunan tetap relevan dengan permintaan pasar yang terus berubah. Hal ini akan meningkatkan daya saing properti di pasar yang sangat dinamis.

DAFTAR PUSTAKA

- Atika, J. (2021). Estetika Penggunaan Warna Pada Ruangan Minimalis. *PROPORSI : Jurnal Desain, Multimedia Dan Industri Kreatif*, 6(2), 178–188.
- Dzakaria, M. F., Susilo, G. A., & Febrianto, R. S. (2022). *Sport Center Tipe B Di Kota Probolinggo Tema : Arsitektur Modern Dalam perancangan Sport Center Tipe B di Kota Probolinggo*. 1–20.
- Gaol, V. F. L. (2024). Arsitektur Dan Keindahan: Menjembatani Antara Estetika Dan Fungsi. *WriteBox*, 1(1), 1–11.
- Ibadi, R. M. W., & Prijotomo, J. (2023). Kajian Prinsip dan Elemen Desain Arsitektur Nusantara. *Local Engineering*, 1(1), 11–20.
- Iskandar, D. N. S. (2019). Pengaruh Harga, Lokasi Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Pembelian Pada Perumahan Grand Mutaiara Village Karawang. *Indikator: Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Bisnis*, 3(3), 44–66.
- Islami, G. (2024). Arsitektur Dan Kesehatan Mental: Menciptakan Lingkungan Yang Mendukung Kesejahteraan Jiwa. *WriteBox*, 1–15.

- Putri, Z. A. (2019). *Pengaruh Desain dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian pada Perum Perumnas Regional I Medan*. 1–72. 1/158320023 - Zakia Aida Putri - Fulltext.pdf
- R. Irawan Surasetja. (2000). *Teori-teori Arsitektur Dunia Barat*. 1–14.
- Sugianto, R., & Ginting, S. O. (2020). *Sugianto-jurnal*. Volume 10, 1–12.
- Susanto, A. (2018). Teori Proporsi Dan Komposisi Dalam Arsitektur. *Jurnal Teori Arsitektur, Universitas Indraprasta PGRI*.
- Syahbani, R., Sahrul, S., & Efendi, E. (2022). Makna Ornamen Masjid Al-Islam Muhammad Cheng Ho Palembang. *Jurnal Sitakara*, 7(1), 84–96.
- Utomo, T. P. (2010). Estetika Arsitektur Dalam Perspektif Teknologi Dan Seni. *Pendhapa: Jurnal Ilmiah Pengkajian & Penciptaan Seni Rupa Dan Desain*, 1(1), 1–21.