

Faiza Jamal  
NPM 0606003934  
Departemen Teknik Arsitektur

Dosen Pembimbing :  
I. Ir. Azrar Hadi, Ph.D.  
II. Ir. Teguh Utomo, MURP

## HUBUNGAN JENIS KEMILIKAN DENGAN TINGKAT PEMANFAATAN PADA PROPERTI RITEL DI JAKARTA

### ABSTRAK

Properti untuk kegiatan belanja merupakan salah satu produk Real Estat yang menarik, yang tidak sama dengan properti lainnya seperti perumahan dan perkantoran. Walaupun menarik, tetapi ternyata banyak unit toko di dalam bangunannya yang kosong, yang mengakibatkan unit toko lain yang terisipun tidak laku dan propertinya tidak ramai dikunjungi. Sementara dapat dikatakan bahwa properti ritel berjalan baik apabila unit toko didalamnya buka, tidak ada unit toko yang kosong, ruang sebagian besar atau semua terpakai, dan ramai akan pengunjung.

Dalam penulisan tesis ini dilakukan suatu analisis mengenai hubungan antara jenis kemilikan, yaitu sewa dan *strata* dengan tingkat pemanfaatan pada properti untuk kegiatan ritel. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif bersifat deskriptif dengan lingkup yang dibatasi atas properti untuk kegiatan ritel yang terdiri dari banyak unit toko dalam suatu bangunan di Jakarta. Pengumpulan data berupa data primer yang didapat melalui penelitian lapangan langsung, wawancara dan kuisisioner; dan berupa data sekunder yang didapat melalui tinjauan teori-teori. Untuk mendukung dan menambah bukti dalam menjawab pertanyaan, data juga diperoleh dari dokumen dan rekaman seperti agenda hasil seminar, laporan, dokumen administratif, penelitian resmi, kliping dan artikel dari media.

Data yang diperoleh, dipilah-pilah, dikelompokkan dan dikompilasi sesuai dengan kerangka konseptual atau urutan meneliti. Variabel yang ditinjau untuk keberhasilan suatu properti ritel adalah berupa jenis dan bentuk usaha, hubungan antara pihak terkait, terutama pengembang, pemilik, penyewa dan pengunjung, hubungan kerja, operasional, analisis market ritel, investasi, penilaian atas properti, periode waktu dan pengelolaan. Dari variabel-variabel tersebut yang menjadi variabel utamanya adalah operasional, pemasaran dari masing-masing jenis kemilikan yang diolah dengan membuat tabel sehingga diketahui hubungannya dengan tingkat pemanfaatan dalam unit toko didalamnya.

Hasil analisis menunjukkan kelebihan dan kelemahan dari masing-masing jenis kemilikan serta mengetahui pentingnya pengelolaan, operasional dan pemasaran sehingga dapat mengantisipasi permasalahan yang ada, yaitu masalah kekosongan pada unit toko dan dapat mengetahui kecenderungan perkembangan properti ritel nantinya.

Kesimpulan penelitian ini adalah memperlihatkan hubungan yang jelas dan sangat erat antara tingkat pemanfaatan dengan jenis kemilikan pada properti untuk kegiatan ritel. Jenis pemilikan sewa merupakan yang terbaik karena sudah pasti unit toko yang disewa digunakan sebagai tempat usaha, sedangkan untuk jenis kemilikan *strata*, terdapat kemungkinan dibeli untuk investasi yang dibiarkan kosong dengan harapan mendapatkan keuntungan dengan berjalannya waktu. Dengan mengetahui adanya hubungan tersebut diharapkan akan menjadi masukan yang bermanfaat dalam pengembangan properti ritel agar dapat berjalan dengan baik. Selain itu penelitian ini memberikan gambaran berupa usulan dalam membuat peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan properti untuk kegiatan ritel, yang mendukung semua pihak yang terkait.

**Kata kunci : Jenis, Kemilikan, Sewa, Strata, Properti, Ritel**

Faiza Jamal  
NPM 0606003934  
Departemen Teknik Arsitektur

Counsellor :  
I. Ir. Azrar Hadi, Ph.D.  
II. Ir. Teguh Utomo, MURP

## **THE RELATIONSHIP BETWEEN THE KIND OF OWNERSHIP AND OCCUPANCY RATE ON RETAIL PROPERTY IN JAKARTA**

### **ABSTRACT**

Property for expense activity is one of the interesting Real Estate products. It's difference from other property, such as residential and offices. Although it's interesting, in fact, there are many store unit in the building is empty and not many people are visited. In the other word, that the retail property is affective if the inside of store unit is opened, no one is empty. Most of the room is effective and many people are visiting.

In this thesis, the writer would like to analyzed about the relationship about the kind of the ownership, that are rental retail and strata title retail with the usefulness level on property for the retail activity. The method using is qualitative methode description which the scope limited by the property for retail activities that are consist on many store units in one building in Jakarta. Collecting data consist on primer data with the research range activity, interview and questioner. Secondary data uses theories observation. To support and added the evidence to answere these question, the data achievement from document and notes like result agenda of seminar, report, administrative document, formal research, clipping, article from media.

The achievement data are classified, collected, make a compilation, base on conceptual framework or well organized research. The research variable for making retail property running well are the kind and type of retail property, the relation between suitable institution, particularly for developer, owner, leases and visitor, job relationship, operational, market analyses, retail market, investation, valuation and time periode. The important thing, are the managerial, operational and marketing from each kind of ownership, organized by making table or lists correlation with the occupancy rate on store unit inside.

The analyses result shows the benefit and weakness from each kind of ownership and know the important for managerial, operational and marketing. So, we can anticipate the problems, which are empty space problem on store unit and know the inclined development of next retail property.

The conclusion of this research is to show the relationship between the kind of ownership and occupancy rate on property for retail activity clearly. The rental retail is better than strata title retail, that's because the store unit conducted as a rental effort places. For the strata title retail, there is possibility to be bought for investation, to get benefit for anytime which the store unit can be empty. With understanding the relationship, become the input to developing retail property better and the input for making regulation and wisdom that are correlated with property for retail activity and support the suitable element.

**Keywords : Kind, Ownership, Rental, Strata title, Property, Retail.**