

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

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

**TESIS**

Oleh

**FAIZA JAMAL**

**NPM. 0606003934**



**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER TEKNIK**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR  
KEKHUSUSAN REAL ESTAT  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS INDONESIA  
DEPOK 2008**

# **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul :

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

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Real Estat Program Studi Teknik Arsitektur Program Pascasarjana Universitas Indonesia, merupakan hasil karya saya dan sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 23 Juni 2008

Faiza Jamal  
NPM. 0606003934

(c) Faiza Jamal 2008

# **PENGESAHAN**

Tesis dengan judul :

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

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Real Estat Program Studi Teknik Arsitektur Program Pascasarjana Universitas Indonesia, telah diajukan pada sidang ujian tesis dan dinyatakan memenuhi syarat atau sah sebagai tesis pada Departemen Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 18 Juli 2008

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

Ir. Azrar Hadi, Ph.D.

NIP. 131471952

Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP

NIP. 131402965

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul :

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

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang dalam dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

**Bapak Ir. Azrar Hadi, Ph.D. selaku Dosen Pembimbing I**

**dan**

**Bapak Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP sebagai Dosen Pembimbing II**

yang telah bersedia meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dan ketekunan untuk memberikan arahan, saran, masukan dan bimbingan yang sangat berharga serta persetujuan sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik.

Selama proses penelitian ini penulis juga banyak mendapat bantuan, dorongan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Gunawan Tjahjono, Ph.D., M.Arch., yang telah meluangkan waktunya untuk berdiskusi.
2. Bapak Prof. Ir. Triatno Yudo Harjoko, M.Sc, Ph.D., selaku koordinator tesis yang memberikan banyak masukan dalam pembuatan tesis yang benar.
3. Ibu Ir. Laksmi Gondokusumo Siregar, M.Sc, Ph.D., sebagai Dosen mata kuliah Seminar, yang telah memberikan banyak masukan dan dorongan.
4. Bapak Ir. Dalhar Sutanto, Ph.D., atas informasinya mengenai PD Pasar Jaya.
5. Ibu Ir. Ellisa Evawani, Ph.D., Bapak Ir. Antony Sihombing, Ph.D. dan Bapak Prof. Yulianto, selaku Tim Penguji pada saat Seminar atas saran, nasehat dan masukan sehingga tesis ini dapat sangat fokus.

6. Bapak Ir. Sugeng Riyadi, MM, selaku Direktur Eksekutif Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI), yang telah memberikan waktu untuk diskusi dan memberikan banyak masukan.
7. Bapak Joko Setyanto, Direktur Operasional PD Pasar Jaya, yang telah memberikan kesempatan untuk mewawancarai bapak Sumanto dan Ibu Lia.
8. Bapak Sumanto dan Ibu Lia, karyawan PD Pasar Jaya yang telah meluangkan waktunya untuk menjawab pertanyaan yang diajukan dan memberikan data yang dibutuhkan.
10. Pembawa makalah pada saat Seminar Nasional Pusat Belanja "Perkembangan Mall dan Pusat Perbelanjaan di DKI Jakarta, Tren, Permasalahan dan Perspektif", yang diselenggarakan REI, UNTAR dan APPBI pada Rabu, 29 November 2006, Hotel Borobudur, yaitu Ibu Lini Jafar, yang pada saat itu masih di Procon Indah, Bapak Andreas Kartawinata mewakili Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) dan Bapak Handaka Santosa, mewakili Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (APRINDO) atas data-datanya.
11. Mas Doni, papa Jamal, mama Yulia, mas Gita, kak Dalia, Yuzam, Fathia dan Fadhil tercinta, atas kesabaran, doa dan dukungannya.
12. Keluarga besar Sastrowardoyo dan Dhanutirto atas doanya.
13. Semua rekan-rekan S2-Arsitektur Universitas Indonesia angkatan 2006 dan juga Indra Denni atas dukungannya.
14. Seluruh staf pengajar Program Studi Teknik Arsitektur yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Besar harapan penulis, Tesis ini dapat memberikan manfaat pada para pembaca dan memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan terutama di bidang arsitektur. Terima kasih.

Jakarta, 23 Juni 2008

**Faiza Jamal**

**0606003934**

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.**

# DAFTAR ISI

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS..... | ii   |
| PENGESAHAN .....               | iii  |
| UCAPAN TERIMA KASIH.....       | iv   |
| ABSTRAK.....                   | vi   |
| ABSTRACT.....                  | vii  |
| DAFTAR ISI.....                | viii |
| DAFTAR GAMBAR.....             | xi   |
| DAFTAR TABEL.....              | xiv  |
| DAFTAR LAMPIRAN.....           | xv   |
| DAFTAR ISTILAH .....           | xvi  |

## **BAB I PENDAHULUAN**

|   |    |
|---|----|
| 1.1 LATAR BELAKANG.....                 | 1  |
| 1.2 PERMASALAHAN.....                   | 5  |
| 1.3 PERUMUSAN MASALAH.....              | 7  |
| 1.4 PERTANYAAN PENELITIAN.....          | 7  |
| 1.5 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN.....  | 8  |
| 1.6 LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN..... | 9  |
| 1.7 ORGANISASI PENULISAN.....           | 10 |
| 1.8 URUTAN MENELITI.....                | 11 |

## **BAB II TINJAUAN PRODUK PROPERTI RITEL**

|  |    |
|--|----|
| 2.1 PENGEMBANGAN PROPERTI REAL ESTAT.....                      | 12 |
| 2.1.1 Pengertian Real Estat.....                               | 12 |
| 2.1.2 Pelaku dan Partisipan dalam Pengembangan Real Estat..... | 16 |
| 2.1.3 Tahapan dalam Pengembangan Real Estat.....               | 25 |
| 2.1.4 Jenis Kemilikan pada Properti .....                      | 31 |



|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 2.2       | PROPERTI RITEL.....                                     | 32 |
| 2.2.1     | Tipologi Properti Ritel.....                            | 32 |
| 2.2.1.1   | <i>Pengertian dan Pengembangan Properti Ritel</i> ..... | 33 |
| 2.2.1.2   | <i>Wujud Fisik Properti Ritel</i> .....                 | 36 |
| 2.2.1.2.1 | Klasifikasi Properti Ritel.....                         | 36 |
| 2.2.1.2.2 | Bangunan Multi Fungsi.....                              | 45 |
| 2.2.1.2.3 | Analisis Pasar untuk Kegiatan Ritel.....                | 46 |
| 2.2.2     | Investasi Properti Ritel.....                           | 51 |
| 2.2.2.1   | <i>Term Sewa pada Properti Ritel</i> .....              | 55 |
| 2.2.2.2   | <i>Penilaian Harga Pasar</i> .....                      | 56 |
| 2.2.2.3   | Biaya Siklus Hidup.....                                 | 62 |
| 2.2.3     | Tingkat Pemanfaatan.....                                | 64 |
| 2.3       | KERANGKA TEORITIK.....                                  | 68 |

### **BAB III METODE PENELITIAN**

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 3.1   | METODE PENDEKATAN KUALITATIF.....   | 69 |
| 3.2   | LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN..... | 70 |
| 3.3   | URAIAN VARIABEL PENELITIAN.....     | 73 |
| 3.4   | STRATEGI PENELITIAN.....            | 73 |
| 3.5   | LANGKAH-LANGKAH PENELITIAN.....     | 74 |
| 3.5.1 | Pengumpulan Data Primer.....        | 74 |
| 3.5.2 | Pengumpulan Data Sekunder.....      | 75 |
| 3.5.3 | Analisis Data.....                  | 75 |

### **BAB IV ANALISIS JENIS KEMILIKAN DAN TINGKAT PEMANFAATAN PADA PROPERTI RITEL DI JAKARTA**

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 4.1   | KAITAN TINGKAT PEMANFAATAN DENGAN<br>PENGEMBANGAN PROPERTI RITEL DI JAKARTA ..... | 83  |
| 4.2   | JENIS KEMILIKAN DAN PENGELOLAAN PROPERTI RITEL                                    |     |
| 4.2.1 | Perbedaan Kemilikan Sewa dan Strata.....  | 100 |
| 4.2.2 | Simulasi Kemilikan Sewa dan <i>Strata</i> .....                                   | 102 |

|   |     |
|---|-----|
| 4.3 HUBUNGAN JENIS KEMILIKAN DENGAN TINGKAT<br>PEMANFAATAN..... | 107 |
| 4.3.1 Bagan Jenis Kemilikan dan Tingkat Pemanfaatan.....        | 118 |
| 4.3.2 Kelebihan, Kelemahan Kemilikan Sewa dan Strata.....       | 119 |

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 5.1 KESIMPULAN..... | 121 |
| 5.2 SARAN.....      | 122 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 123 |
| LAMPIRAN.....       | 126 |



## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Foto unit toko di Senayan Trade Center
- Gambar 1.2 Unit toko di ITC dan Depok Town Square
- Gambar 1.3 Diagram urutan meneliti
- Gambar 2.1 Karakteristik-karakteristik dari Real Estate
- Gambar 2.2 Peranan Pengembang dalam pengembangan proyek
- Gambar 2.3 Owner –Architect Relationships
- Gambar 2.4 Owner – Contractor Relationships
- Gambar 2.5 Hubungan *broker* dengan penjual dan pembeli
- Gambar 2.6 Unsur-unsur partisipan dalam pengembangan real estat
- Gambar 2.7 Skema 8 (delapan) Tahapan Perkembangan Real Estat
- Gambar 2.8 Gambar klasifikasi Shopping Center
- Gambar 2.9 Gambar layout mal
- Gambar 2.10 Gambar layout plaza
- Gambar 2.11 Gambar layout trade center
- Gambar 2.12 Sistem Pemasaran Sederhana
- Gambar 2.13 Foto tampak Senayan City
- Gambar 2.14 Foto tampak Setia Budi Building
- Gambar 2.15 Foto tampak Blok M Square
- Gambar 2.16 Foto tampak Pasar Santa
- Gambar 2.17 Foto tampak Kem Chicks sebelum di bongkar
- Gambar 2.18 Foto The Mansion
- Gambar 2.19 Foto tampak Plaza Senayan
- Gambar 2.20 Distribusi Biaya Siklus Hidup
- Gambar 2.21 Pengaruh Pengambil Keputusan pada Biaya Siklus Hidup
- Gambar 2.22 Diagram Kerangka teoritik
- Gambar 3.1 Pola Pemasaran      Peta Penduduk dan Luasan Area Jakarta
- Gambar 3.1 Peta Penduduk dan Luasan Area Jakarta
- Gambar 3.2 List Pusat Perbelanjaan di wilayah Jakarta Utara, Jakarta Timur,  
Jakarta Barat, Jakarta Pusat, dan Jakarta Selatan

Gambar 3.3 Diagram langkah penelitian

Gambar 4.1 Grafik Jakarta Retail Market

ANNUAL NET DEMAND AND OCCUPANCY RATE

Gambar 4.2 Grafik Jakarta Retail Market

CUMULATIVE SUPPLY, DEMAND & OCCUPANCY RATE

Gambar 4.3 Grafik pertumbuhan shopping mall di Jakarta

Gambar 4.4 Foto salah satu unit toko diCitos

Gambar 4.5 Foto lobi diCoco walk

Gambar 4.6 Interior Pacific Place

Gambar 4.7 Keadaan di Plaza Senayan, menerapkan potongan harga untuk seluruh barang yang hanya berlaku 1 hari

Gambar 4.8 Hubungan Pengembang, Pemilik dan Penyewa

Gambar 4.9 Diagram Hubungan Pengembang, Pemilik, Penyewa dan Pengunjung

Gambar 4.10 Bagan jenis kemilikan

Gambar 4.11 Pihak yang terkait dengan kemilikan properti

Gambar 4.12 Ruang-ruang dalam Citywalk

Gambar 4.13 Denah dan Tampak The Mansion

Gambar 4.14 Tampak STC

Gambar 4.15 Tampak Plaza Senayan

Gambar 4.16 Perspektif JaCC

Gambar 4.17 Tampak The Mansion

Gambar 4.18 Tampak STC

Gambar 4.19 Denah LG, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.20 Denah G, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.21 Denah Lt. 1, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.22 Denah Lt. 2, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.23 Denah Lt. 3, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

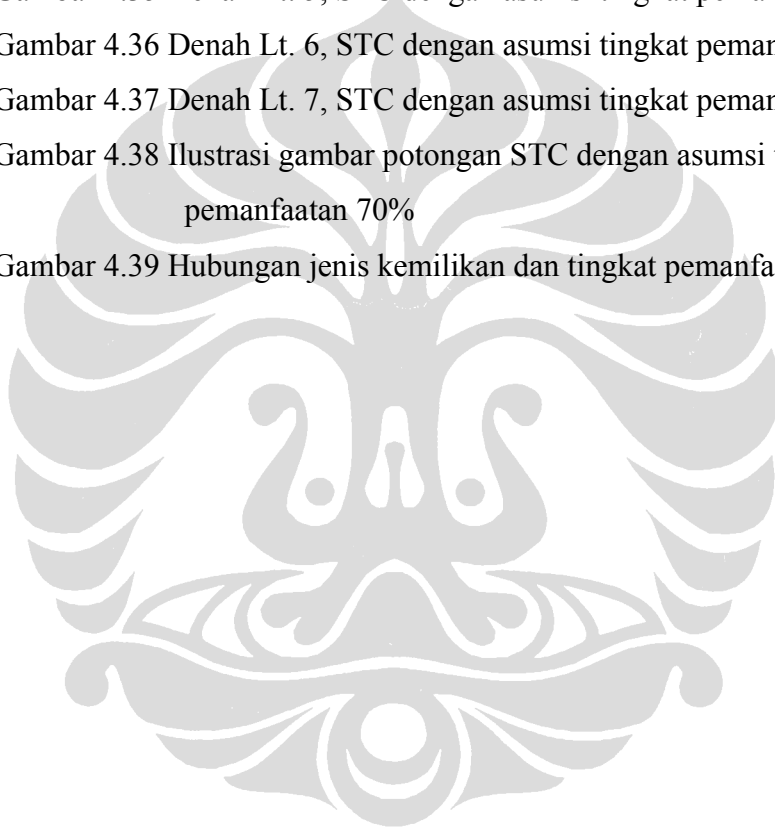
Gambar 4.24 Denah Lt. 4, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.25 Denah Lt. 5, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.26 Denah Lt. 6, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

Gambar 4.27 Denah Lt. 7, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%

- Gambar 4.28 Ilustrasi gambar potongan STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 30%
- Gambar 4.29 Denah LG, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.30 Denah G, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.31 Denah Lt. 1, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.32 Denah Lt. 2, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.33 Denah Lt. 3, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.34 Denah Lt. 4, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.35 Denah Lt. 5, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.36 Denah Lt. 6, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.37 Denah Lt. 7, STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.38 Ilustrasi gambar potongan STC dengan asumsi tingkat pemanfaatan 70%
- Gambar 4.39 Hubungan jenis kemilikan dan tingkat pemanfaatan

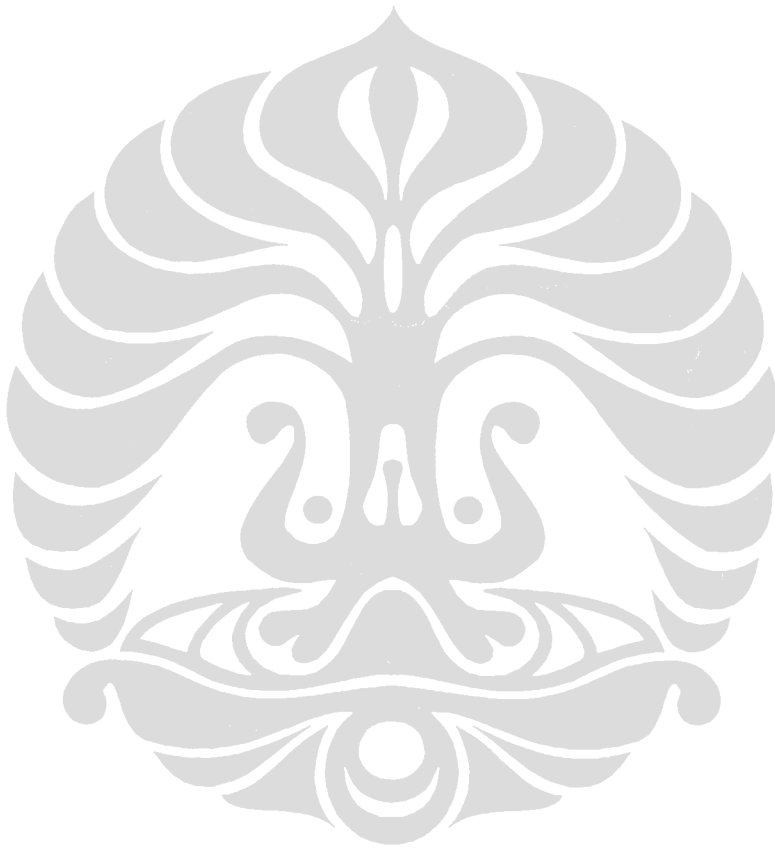


## DAFTAR TABEL

- Tabel 2.1 Tahap Pembagian Perkembangan Real Estat
- Tabel 2.2 Shopping Center Clasification in Jakarta
- Tabel 2.3 Keuntungan / kelemahan Pekerjaan Perancangan yang dilaksanakan  
Konsultan dan staf sendiri
- Tabel 2.4 Keuntungan/Kelemahan Pekerjaan Konstruksi yang dilaksanakan  
Kontraktor
- Tabel 2.5 Keuntungan / Kelemahan Pekerjaan Pemasaran yang dilaksanakan  
Broker
- Tabel 3.1 Jumlah Jenis Pusat Perbelanjaan di Jakarta
- Tabel 4.1 Produk properti real estat dikaitkan dengan jenis kemilikan dengan  
adanya REIT
- Tabel 4.2 Sebaran Pusat Perbelanjaan
- Tabel 4.3 Persentase tingkat pemanfaatan
- Tabel 4.4 Tabel contoh properti ritel dikaitkan dengan jenis kemilikan
- Tabel 4.5 Kegiatan Pengembang, Pemilik, Penyewa
- Tabel 4.6 Daftar harga The Mansion
- Tabel 4.7 Tabel Pusat Belanja Ritel Sewa
- Tabel 4.8 Tabel Pusat Belanja Ritel *Strata*
- Tabel 4.9 Perbedaan properti ritel yang strata dan di sewa secara umum
- Tabel 4.10 Perbedaan properti ritel yang strata dan sewa  
dilihat dari fisik bangunannya

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** Hak atas Tanah dan Spesifikasinya
- Lampiran 2** Peraturan REIT
- Lampiran 3** Rangkuman Beberapa Peraturan berkaitan dengan  
Properti Ritel



## DAFTAR ISTILAH

| Istilah           | Keterangan   |
|-------------------|--|
| <b>Produk</b>     | n 1 barang atau jasa yang dibuat dan ditambah gunanya atau nilainya di proses dan menjadi nilai akhir dari proses produksi itu.<br>2 benda atau yang bersifat kebendaan seperti barang, bahan atau bangunan yang merupakan hasil kontruksi; 3 hasil kerja. Sumber: <i>Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke 2</i> , Jakarta: Balai Pustaka, 1991. |
| <b>Properti</b>   | n. tanah milik dan bangunan. Sumber : <i>Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke 2</i> , Jakarta: Balai Pustaka, 1991.  |
| <b>Property</b>   | Kata property dalam bahasa Inggris adalah harta benda, kekayaan, tanah milik, hak milik. Sumber : Drs. Peter Salim, MA, <i>The Contemporary English-Indonesia Dictionary, Seventh Edition</i> , Modern English Press, Jakarta, 1996.   |
| <b>Retail</b>     | Retail dalam bahasa Inggris disebutkan <i>the sales of goods in relatively small quantities to the public, and usually not for resale</i> , yang berarti menjual ke umum dalam jumlah kecil, eceran. Sumber : <i>Oxford Reference Dictionary</i> .   |
| <b>Real Estat</b> | adalah tanah beserta bangunan. Sumber : Drs. Peter Salim, MA, <i>The Contemporary English-Indonesia Dictionary, Seventh Edition</i> , Jakarta : Modern English Press, 1996.  |
| <b>Real Estat</b> | Berasal dari dua (2) kata, yaitu <i>real</i> dan <i>estate</i> . <i>Real</i> dalam bahasa Inggris diartikan <i>actually existing or occurring, genuine, rightly so called, not artificial, low costing of immovable property such as, land or houses, appraised by purchasing power</i> . Sumber :   |



*Oxford Reference Dictionary*, yang dapat di ambil pengertiannya yaitu properti yang tidak bergerak, tanah dan bangunannya, diartikan sebagai milik.

*Estate* dalam bahasa Inggrisnya diartikan *property consisting of much land use with large house, person's assets and liabilities, esp. at death, domain manor, property, holdings, resources, wealth, fortune, belongings, possessions*. Sumber : *Oxford Reference Dictionary*,

**Estate** *Estate* dalam pengertian lain diartikan juga dalam istilah hukum merupakan milik. *In law, properti or possessions that a person owns. For examples, one says "He has an estate worth \$ 1.00.00". Land and buildings are referred to as real estate because they are relatively immovable*. Sumber : *The New Book of Knowledge*, Grilier International Inc, 1978.

**Spekulasi** Kata "spekulasi" berasal dari bahasa Latin *speculatus*, yang merupakan bentuk kalimat lampau dari *speculari* , yang artinya "melihat kedepan" , mengamati, dan menelaah. Kata *speculari* itu turunan dari kata *specula*, yang berasal dari *specere* artinya "untuk melihat", yang merupakan serdadu Roma yang bertugas mengawasi perkampungan serdadu yang disebut *castrum*. Penjelasan terperinci dapat dilihat di lampiran. Sumber : [http:// id. wikipedia.org/wiki/spekulasi](http://id.wikipedia.org/wiki/spekulasi).

**Investasi** adalah suatu istilah dengan beberapa pengertian yang berhubungan dengan keuangan dan ekonomi berkaitan dengan akumulasi suatu bentuk aktiva dengan suatu harapan dapat keuntungan dimasa depan. Sumber : [http:// id. wikipedia.org/wiki/Investasi](http://id.wikipedia.org/wiki/Investasi)

**Strata title** Pengertian kata ini berasal dari dua kata yaitu strata dan title. Artinya dalam bahasa Inggris, *is a form ownership devised for multi level apartment blocks. The strata part of the term refers to*

*apartment being in different levels or strata introduced in 1961 the state of New South Wales, Australia, Canada, Sing, South Africa, Ind, Malay n Fiji. Sumber : [http:// id. wikipedia.org/wiki/strata](http://id.wikipedia.org/wiki/strata).*

**Strata title property** Lebih terperinci ada istilah strata title property. *Strata title property is a form of ownership in which aproperty owner owns their individual unit, plus a share of the common areas of the site, or common property . Residential, commertial, individual, other typer of buildings maybe sudeviided by way of a strata plan.* Sumber : [http:// id. wikipedia.org/wiki/strata](http://id.wikipedia.org/wiki/strata).

**Plaza** A public square or market place in a city or town. Sumber : *Webster's New World Dictionary, 3<sup>rd</sup> , College Edition.*

An outdoor square ,esp. in Spanish Town. Sumber : *OXFORD Advanced Learner's Dictionary, New International Students Edition, Oxford University Press, Oxford 1995.*

All Open area, usually paved, between building and the street or another building often having statues, shrubs Sumber : *Websters New World Dictionary, 3<sup>rd</sup> College edition.*

a Spanish word related to “ field “ which describes an open urban public space, such as a city square. Sumber : *Wikipedia Free Dictionary, [http: //www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com).*

**Mall** Suatu ruang publik yang diperuntukan bagi pejalan kaki yang berupa area yang dikelilingi toko-toko atau bangunan lain dan tertutup dari lalu lintas kendaraan atau suatu jalur yang diberikan perkerasan atau tanaman yang terpisah dari jalur lalu lintas kendaraan. Sumber : *The New Gloglier Webster International Dictionary of English Language, Grolier Inc., Vol 1.*

Suatu ruang terbuka untuk umum, jalan atau sistem unit jalan, dengan pohon-pohon dan dirancang untuk pejalan kaki saja. Sumber : C.M. Harris, McGraw-Hill. *Dictionary of Architecture And Construction*, 1975.

Sebuah area jalan dimana orang dapat berjalan-jalan sambil berkeliling untuk belanja. Sumber : *Onman Dictionary of Contemporary English*, Longman Group Ltd., The Pitman Press retain, 1984. wadah untuk menampung kegiatan yang jalur sirkulasinya berupa garis lurus yang diapit oleh pepohonan dan diperuntukan bagi pejalan kaki. Sumber : Webster's *Encyclopedic Unabridged Dictionary of The English Language*, New York : Portland House , 1986. sejenis jalan atau pusat belanja (plaza) baru dalam area bisnis di pusat kota yang berorientasi kepada para pejalan kaki dan dimanfaatkan sebagai tempat transit masyarakat (public transit). Sumber : Harvey M, Rubenstein, *Central City Malls* , A Willey-Interscience Publication.

**Milik** adalah kepunyaan, hak, peruntungan, nasib baik. Sumber : *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke 2*, Jakarta : Balai Pustaka, 1991.

**Kemilikan** adalah hal milik, yang berhubungan dengan milik. Sumber : *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke 2*, Jakarta : Balai Pustaka, 1991.

**Sewa** adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu. Sumber : *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke 2*, Jakarta : Balai Pustaka, 1991.

**Punya** adalah menaruh (dalam arti memiliki), milik. Sumber : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi 2*, Jakarta : Balai Pustaka, 1999.