

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Real Estat menurut Shilling (2002)<sup>1</sup>, dapat diartikan dalam tiga (3) klasifikasi: sebagai suatu cabang ilmu yang berisi penjelasan dan analisis dilihat berbagai aspek, sebagai aktifitas bisnis dan sebagai aset keuangan yang tidak liquid<sup>2</sup>. Real estat istilahnya mencakup tanah dan bangunan yang melibatkan berbagai pihak, yaitu pemilik, pemerintah dan tim pembangun seperti pengembang atau *developer*, *investor*, konsultan perencana, kontraktor, manajemen konstruksi dan pengelola properti.

Real Estat ini berbeda dengan Real Properti. Real Estat menunjukkan tanah dan benda yang dibuat dan dibangun di atasnya sedangkan real properti menunjukkan hak pemilikan atas Real Estat. Jadi istilah Real Estat adalah untuk bentuk fisik tanah dan pengolahan dan pembangunannya, sedangkan Real Properti yang sering disebut dengan Properti saja merupakan hak untuk menggunakannya, menggunakan tanah milik dan bangunan<sup>3</sup>. Properti ini berbeda dengan Personal Properti<sup>4</sup>, seperti kulkas, mobil, buku dan sebagainya.

---

<sup>1</sup> Periksa Shilling, James D. *Real Estate 13<sup>th</sup> edition*. Southern-West Thomson Learning, University of Wisconsin, 2002. Juga kamus-kamus Bahasa Inggris.

<sup>2</sup> *Liquid assets* adalah harta yang mudah diuangkan, alat likuida. Sumber: Echols M. John. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia, 1990, hal. 361. Lihat juga arti Liquid, *Adj. easily converted into cash*. Sumber : Oxford Reference Dictionary. Liquid, *One of 4 principal states of matter. A liquid is a fluid that can freely from a distinct surface at the boundaries of its bulk material*. Sumber : <http://id.wikipedia.org/wiki/retail-38k>, 24 Desember 2007.

<sup>3</sup> Lihat dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ke-2. Jakarta: Balai Pustaka, 1991.

Juga arti properti dalam bahasa Inggris dari kamus-kamus, yaitu dari kata *property*. Penjelasan terperinci dapat dilihat dalam lampiran.

<sup>4</sup>Dijelaskan juga tentang definisi dan pengertian kedua terminologinya dalam Hidayati Wahyu & Harjanto Budi. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM, 2001, hal. 9.

Perkembangan Produk<sup>5</sup> Properti dalam Real Estat dapat dirangkum atas tiga tahapan yaitu pematangan ide, pembangunan dan operasional. Pada tahapan operasional, bukan saja untuk mengoperasikan bangunan dan sarana prasarana dan utilitas tetapi juga mengawasi jalannya properti manajemen dan turut serta dalam segala usaha memperpanjang kelanjutannya, baik tingkat hunian atau *occupancy*<sup>6</sup> maupun tingkat kepadatan pengunjung atau *economic life* dan *performance asset*<sup>7</sup>.

Produk-produk Real Estat yang telah berkembang dan beredar selama ini dapat dikategorikan ke dalam beberapa tipe properti. Pasar Real Estat mengategorikan tipe properti atas bangunan perkantoran dan industri sebagai tempat bekerja, hotel dan perumahan atau residensial sebagai tempat tinggal dan untuk kegiatan belanja ritel yang selanjutnya disebut dengan properti ritel.

Produk properti ritel ini sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik teknologi, politik, ekonomi, sosial dan market. Perkembangan yang ada adalah ke arah entertainment. Produk properti untuk kegiatan ritel yang berkembang sekarang, tidak hanya sebatas *Shopping Center*, tetapi juga termasuk toko-toko yang berdiri sendiri (*free standing store*)<sup>8</sup>. Berdasarkan data yang didapatkan dari Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI), *Shopping Center* terdiri dari Mal dan Plaza (pusat perbelanjaan), *Trade Center* (pusat perdagangan), *Lifestyle* (pusat jajan dan hiburan) dan *Hypermarket/ Megastore* (pusat grosir). Umumnya perkembangan produk properti ini fisiknya dapat dibagi atas satu unit toko dalam satu bangunan atau kompleks seperti *Supermarket, Hypermarket, Departement Store* dan banyak unit toko dalam satu bangunan atau kompleks, seperti *Shopping Center, Trade Center, Town Square, Mall* dan sejenisnya. Tetapi

---

<sup>5</sup>Produk adalah barang atau jasa yang dibuat dan ditambah gunanya atau nilainya diproses dan menjadi nilai akhir dari proses produksi itu, benda atau yang bersifat kebendaan seperti barang, bahan atau bangunan yang merupakan hasil konstruksi dan hasil kerja. Sumber: *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke-2*. Jakarta: Balai Pustaka, 1991.

<sup>6</sup>*Occupancy is a defired legal term in building construction and codes*. Sumber : <http://id.wikipedia.org/wiki/occupancy>

<sup>7</sup>*Economic life, the periode of actual usefulness of an asset, refers to the period beyond which it is cheaper to replace. Performance asset or scrap an asset than to continious maintaining it*. Sumber : [http://id.wikipedia.org/wiki/economic life](http://id.wikipedia.org/wiki/economic%20life) dan [http://id.wikipedia.org/wiki/performance asset](http://id.wikipedia.org/wiki/performance%20asset).

<sup>8</sup> Lihat Schmitz, Adrienne dan Brett, Deborah L. *Real Estate Market Analysis*. Washington DC.: Urban Land Institute, 2001, hal.140-149. Toko yang berdiri sendiri biasanya mempunyai sewa lebih murah karena tidak perlu membayar untuk pemeliharaan area umum, marketing dan manajemen. Selain itu juga dapat mengontrol area tunggu, desain, area service dan area parking, yang tidak dapat dilakukan di Shopping Center yang mempunyai banyak *tenant*.

dalam perjalanan selanjutnya terdapat perkembangan dari keduanya pada Departemen Store, contohnya Matahari atau Robinson, awalnya hanya terdapat satu unit toko yang menampung banyak barang dalam satu bangunan, tetapi sekarang terdapat banyak unit toko di dalamnya.

Pasar adalah tempat pedagang menggelar barangnya bersama-sama dengan pedagang lain yang membagi suatu lokasi menjadi tempat berlalu lalang manusia. Pasar dapat terjadi dan ada pada waktu dan tempat tertentu. Hakekatnya berasal dari kata Parsi<sup>9</sup>, yaitu *bazaar*, mengandung makna raga dan jiwa. Di pasar ini orang berbelanja untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, pedagang bertemu pembeli langsung. Pasar sekarang berkembang menjadi pasar swalayan, dari yang berukuran mini, super hingga hyper. Swalayan berarti mengambil barang sendiri dan kemudian bayar langsung di kasir tanpa tawar-menawar. Berbelanja dapat juga ke *Department Store*, yaitu tempat yang barang-barangnya terpisahkan (*depart*) menurut jenis dan dikelompokkan ke bagian-bagian khusus ataupun ke *Shopping Center*, tempat belanja segala kebutuhan di satu tempat (*one stop shopping*), yang aman, nyaman dan lengkap. Sekarang *Trade Center* sebagai pusat perdagangan juga dijadikan sebagai tempat menjual barang-barang dengan harga yang bersaing.

Perubahan kebiasaan yang dulunya hanya untuk mencari dan membeli barang yang diperlukan saja, sekarang berubah, selain untuk membeli juga untuk rekreasi atau hiburan, bertemu, lihat-lihat dan makan-minum. Siapa saja dapat mengunjungi, asal mempunyai waktu dan uang untuk belanja<sup>10</sup>.

Di Jakarta, perkembangan properti ritel, periode pertama dimulai antara tahun 1960-1970an dengan dibangunnya Department Store seluas 21.000m<sup>2</sup>, yang merupakan Shopping Center pertama di Indonesia. Periode ke dua adalah sekitar tahun 1970-1989, yaitu sekitar 25 tahun kemudian di Jakarta, total area yang menjadi area komersil seluas 243.000m<sup>2</sup>. Setelah sempat mati suri beberapa tahun, tahun 2001 bisnis properti ritel mulai berkembang kembali dengan diteruskannya pembangunan *International Trade Center (ITC) Cempaka Mas*

---

<sup>9</sup> Lihat Mohamad, Ngajenan. *Kamus Etimologi Bahasa Indonesia*. Semarang: Dahara Prize, 1987. Periksa juga pengertian lainnya tentang *Department Store*, *Hypermarket*, *Town Square*, *Swalayan*, terutama *Shopping Center* dan *Trade Center*. Bandingkan dengan pengertian didalam lampiran.

<sup>10</sup> Dijelaskan dalam Victor Gruen. *Centers for the Urban Environment: Survival of the Cities*. New York: Van Nostrand Reinhold, 1973, hal. 68, mengenai perbedaan beli dan belanja.

yang merupakan kebangkitan dari bisnis komersial. Keuntungan besar yang diraih, mendorong pengembang Duta Pertiwi dengan bendera ITC-nya mengembangkan bisnis propertinya.

Perkembangan produk properti ritel tidak dapat berdiri sendiri tetapi berkaitan dengan perkembangan produk properti lainnya. Selain itu penerapannya pun tidak dapat disamakan dengan produk properti lainnya, baik dilihat dari fisik maupun non fisik. Secara fisik banyak perbedaan untuk memperlakukannya, baik dari layout bangunan, jumlah lantai, pola sirkulasi dan lain-lain. Secara non fisik misalnya dari target market, kegiatan dan sistem kepemilikan & pengelolannya. Pemerintah mengatur sistem kepemilikan dan pengelolaan, dengan adanya Undang-Undang No. 16 tahun 1985<sup>11</sup>, yaitu Undang-Undang Rumah Susun, yang berlaku umum untuk semua produk properti. Karena adanya Undang-Undang tersebut, pelaku ritel pun mengeneralisasikan atau memperlakukan ritel ini sama dengan produk properti lainnya.

Seiring dengan pertumbuhannya menurut Direktur Eksekutif Indonesia Properti Watch Ali Trangganda<sup>12</sup>, ada sekitar 42.000 kios kosong karena pembelinya hanya sekedar spekulasi, bukan investasi<sup>13</sup>. Unit toko dibeli, tetapi tidak digunakan atau tidak dipakai atau disewakan untuk dipakai, tetapi dibiarkan tutup. Unit toko telah laku terjual tetapi banyak yang tidak beroperasi. Unit toko yang dibeli dibiarkan tidak diisi, maka hal ini menyebabkan unit toko menjadi kosong. Sementara pihak pengembang berhasil menjual unit toko, mendapatkan keuntungan besar dalam jangka waktu pendek, tetapi belum berhasil membuat pembeli properti ritel tersebut membuka unit tokonya dan belum berhasil pula mendatangkan pengunjung untuk berbelanja.

---

<sup>11</sup>Penjelasan terperinci baca Hutagalung, Arie. S. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hal. 117. Didalamnya dijelaskan bahwa yang dimaksud Rumah Susun adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan bertingkat yang mengandung sistem kemilikan.

<sup>12</sup>Hasil dari wawancara wartawan Abun Sanda pada hari Jumat 21 Desember 2007.

<sup>13</sup>Periksa Van Horne, James. *Financial Management and Policy*. New Delhi: Prentice Hall of India, 1981, hal 106. Investasi adalah kegiatan yang dilangsungkan dengan memanfaatkan pengeluaran kas pada waktu sekarang dengan tujuan untuk menghasilkan laba yang diharapkan pada masa mendatang. Spekulasi berasal dari bahasa Latin *speculatus*, yang merupakan bentuk kalimat lampau dari *speculari*, yang artinya "melihat kedepan", mengamati, dan menelaah. Kata *speculari* merupakan turunan dari kata *specula*, yang berasal dari *specere* yang artinya "untuk melihat", yang merupakan serdadu Roma yang bertugas mengawasi perkampungan serdadu yang disebut *castrum*. Periksa penjelasan terperinci dalam lampiran pengertian.

## 1.2 PERMASALAHAN

Kecenderungan memperlakukan properti ritel sama dengan properti lainnya membuat banyak produk properti ritel yang tidak ramai dikunjungi, pemanfaatan unit tokonya banyak yang kosong karena pemilik tidak menempati atau memanfaatkan unit toko yang ada. Unit-unit toko yang kosong menyebabkan unit toko yang isi menjadi tidak laku juga. Pengunjung enggan untuk datang ke produk properti ritel yang didalamnya banyak unit toko yang kosong. Sehingga pemilik atau penyewa unit toko yang isipun melihat pengunjungnya tidak ramai menjadi enggan membuka unit tokonya. Kondisinya jadi saling berhubungan dan ketergantungan, pengunjung tidak ramai unit toko tidak dibuka tapi unit toko tidak buka tersebut juga mengakibatkan pengunjung tidak ingin datang. Pengunjung sangat memegang peranan penting, karena salah satu kunci keberhasilan dari properti ritel adalah untuk memenuhi kepuasan konsumen<sup>14</sup>. Produk properti apapun apabila kosong mengakibatkan tidak banyak yang beli, mengakibatkan semakin kosong dan semakin tidak menarik.

Berdasarkan pengamatan dan data yang ada, banyak sekali properti ritel jenis yang kosong. Apabila hanya mengharapkan kenaikan harga diwaktu mendatang tanpa berusaha untuk menyewakan atau mengisi toko yang telah dibeli maka akan banyak unit toko yang kosong. Dengan kosongnya unit-unit toko tersebut maka banyak pihak yang dirugikan.

Pengelola akan mendapat masalah yaitu beban manajemen. Beban manajemen merupakan beban bagi manager properti untuk mempertahankan pendapatan dan nilai properti dari properti yang dikelolanya, serta berusaha mencapai aliran kas yang ditargetkan<sup>15</sup>. Selain itu pengelola kesulitan untuk mengatur dan mengelompokkan jenis usaha dan zoning yang baik dan kesulitan untuk mendatangkan pengunjung. Karena pengunjung akan kurang berminat untuk datang apabila melihat suatu properti ritel yang tidak ramai, didalamnya terdapat banyak unit toko yang kosong. Pengunjung menganggap bahwa barang-

<sup>14</sup> Periksa penjelasan dari Kateley, Richard. *The Retail Sector, Chapter 8*. Heitman Financial Ltd, Chicago, 1992. Dia menyatakan bahwa perbedaan properti ritel dengan properti lain, salah satu hal terpenting adalah pengunjung harus puas.

<sup>15</sup> Dijelaskan juga mengenai investasi dalam Stephen A. Pyhr, James R. Cooper, Larry E. Wofford, Steven D. Lapidus. *Real Estate Investment : Strategy, Analysis, Decision*: John Wiley & Son., Second Edition, hal. 11-12.

barang yang dijual didalamnya kurang menarik dan bila pengunjung ingin masuk ke salah satu unit toko yang disekitarnya terdapat unit toko yang kosong dan pengunjung yang tidak ramai maka keinginannya untuk masuk menjadi tidak ada. Akhirnya penjual barang yang memakai unit toko tersebut atau pembeli dan penyewa unit toko tidak mendapat banyak pengunjung, barang yang mereka jual tidak banyak dilihat orang dan tidak terjual.

Gambar 1.1 Foto unit toko di Senayan Trade Center

Sumber : Foto pribadi, diambil pada bulan Oktober 2007

Gambar 1.2 Unit toko di ITC Permata Hijau dan Depok Town Square

Sumber : Foto pribadi, diambil pada bulan November 2007

Hal tersebut banyak terjadi pada properti ritel khususnya yang pola pasar, image mal. Contohnya Senayan Trade Center, Mangga Dua Square dan Pasar Tanah Abang Blok A, Jembatan penyeberangan dan Waduk Melati, didalamnya terdapat minimal 16.000 unit toko kosong. Sebagian besar unit toko terjual tetapi tidak ada aktifitas, tidak beroperasi atau tidak digunakan untuk berdagang. Kondisi serupa terjadi di Kelapa Gading, Serpong, Depok Town Square, Lindeteves Trade Center dan lain-lain.

Melihat perkembangan yang ada, tetap banyak properti ritel yang dibangun. Kekosongan selama ini dianggap biasa dan sebagai pemecahannya, pihak pengelola melakukan berbagai cara, misalnya dengan membuat iklan, mencari terobosan dengan merubah fungsi atau membuat atraksi yang menarik didalamnya, sementara pelaku ritel menawarkan harga yang cukup miring. Contohnya ITC Roxy Mas sempat mengalami kesulitan mendatangkan

pengunjung, lalu dalam waktu singkat mengubah target pasar dari fashion menjadi pusat seluler yang pada waktu itu membutuhkan sebuah tempat untuk berjualan. Lalu ada Mangga Dua Mall, Dusit dan Ambassador yang menyebutkan diri sebagai pusat komputer, WTC Mangga Dua yang dimiliki oleh kelompok usaha Djarum, mengembangkan pusat jual mobil di mal.

Permasalahan-permasalahan tersebut dilihat, belum pernah dilakukan suatu penelitian secara ilmiah.

### **1.3 PERUMUSAN MASALAH**

1. Pengelola kesulitan dalam menarik pengunjung karena unit tokonya banyak yang kosong, sehingga pemilik atau penyewa toko kesulitan pula untuk menjual barangnya.
2. Dalam banyak kasus, pengelola tidak berkuasa untuk memaksa pemilik membuka unit tokonya, apabila unit toko telah dibeli oleh pemilik.
3. Pengelola tidak dapat memindahkan dan mengelompokkan antara unit toko yang isi dan yang kosong serta mengatur yang kosong agar dapat tetap isi.

### **I.4 PERTANYAAN PENELITIAN**

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka yang menjadi pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut:

Apakah ada hubungan antara jenis kepemilikan dan tingkat pemanfaatan pada properti ritel?

- a. Apa yang mempengaruhi tingkat pemanfaatan pada properti ritel?
- b. Jenis kepemilikan apa yang paling cocok untuk properti ritel?

## **I.5 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

### **1.5.1 Tujuan**

Studi ini bertujuan untuk mengetahui mengenai produk properti untuk kegiatan ritel secara mendalam, mengungkap fenomena dalam properti ritel yang dapat berfungsi dengan baik dan mengetahui jenis kemilikan yang cocok untuk produk properti ritel.

### **1.5.2 Manfaat**

Studi ini diharapkan dapat :

1. Memberikan wawasan dan menambah khasanah ilmu mengenai produk properti ritel di lingkungan Arsitektur, khususnya jurusan Arsitektur Kekhususan Real Estat.
2. Menjadi arah, masukan dan acuan bagi pembuat, pelaksana dan pengembang properti ritel dalam mengembangkan produk properti ritel yang baik.
3. Memberikan manfaat bagi masyarakat dan semua pihak yang terkait, seperti Pemda, DPRD, dunia perbankan, investor dan lain-lain agar mendapat gambaran secara menyeluruh mengenai produk properti ritel, menjadi bahan pertimbangan dalam membuat keputusan yang berhubungan dengan properti ini dan terhadap masalah-masalah yang terjadi pada properti ritel.

## **I.6 LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN**

### **1.6.1 Lingkup Penelitian**

Lingkup penelitiannya adalah produk properti untuk kegiatan belanja ritel dengan banyak unit toko dalam satu bangunan atau kompleks dengan fokus kepada wujud fisik properti, yang secara fisik mempunyai ruang atau tempat, baik

untuk kegiatan berbelanja, bertemu ataupun untuk melakukan aktifitas lain dikaitkan dengan jenis kemilikan & pengelolaan.

Secara fisik lingkup penelitian ini adalah di wilayah Jakarta Selatan. Pemilihan lingkup penelitian ini mempertimbangkan bahwa wilayah ini merupakan wilayah yang terbanyak produk properti retailnya, dengan jumlah penduduk yang padat dan area yang cukup luas.

### 1.6.2 Batasan Penelitian

Walaupun pasar maya telah mempermudah untuk memperluas dan memperbesar peluang usaha bagi kelompok usaha kecil dan menengah, yaitu dengan adanya *E-Retailing*, yaitu perdagangan ritel secara elektronik yang aktifitas pemasaran dan penjualan barang dagangannya sudah menggunakan e-mail, internet atau jasa pelayanan secara online, yang dapat diakses dengan mudah dan kapan saja<sup>16</sup>, *E-Retailing* ini mempunyai efek yaitu penciptaan pada ruang properti ritel, sehingga tidak termasuk dalam berarsitektur. Oleh karena itu pada penelitian ini tidak memasukkan pasar maya ini.

Selain itu batasan dari penelitian ini adalah bukan produk properti ritel yang hanya mempunyai satu toko atau gerai dalam suatu bangunan atau kompleks bangunan karena properti ritel seperti ini umumnya dimiliki oleh pribadi yang sudah mempunyai pasar sendiri. Selain itu batasannya juga bukan produk properti ritel yang mempunyai ruangan yang dibagi-bagi dalam suatu bangunan misalnya ruko yang ruang-ruang di setiap lantainya disewakan.

## 1.7 ORGANISASI PENULISAN

Organisasi penulisan tesis ini secara garis besar terdiri dari lima (5) bab. Urutannya adalah sebagai berikut :

**Bab I**, merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran umum mengenai produk properti ritel, yang mencakup latar belakang, pendefinisian issue yang dibahas, permasalahan, perumusan permasalahan, pertanyaan

---

<sup>16</sup> Lihat penjelasan Amir, M. Taufiq. *Manajemen Ritel: Pedoman Lengkap Pengelolaan Toko Modern*. Jakarta: Penerbit PPM, 2005, mengenai *E-Retailing*.

penelitian, tujuan dan manfaat, lingkup dan batasan penelitian, organisasi penulisan dan urutan meneliti dan teori.

**Bab II**, merupakan pembahasan mengenai perkembangan properti ritel dan pengertiannya. Selain itu juga merupakan tinjauan teoritis dari berbagai literatur yang membahas mengenai pendekatan teori-teori yang digunakan untuk menjelaskan mengenai produk properti ritel, yang berkaitan dengan pemahamannya, pengelompokan, perkembangan, jenis kemilikan dan pengelolaannya serta memperlakukannya sebagai produk properti.

**Bab III**, membahas mengenai pendekatan metode penelitian yang dipakai, alasan menggunakan metode tersebut, uraian variabel penelitian, strategi penelitian, langkah-langkah penelitian dan cara untuk menjawab pertanyaan penelitian.

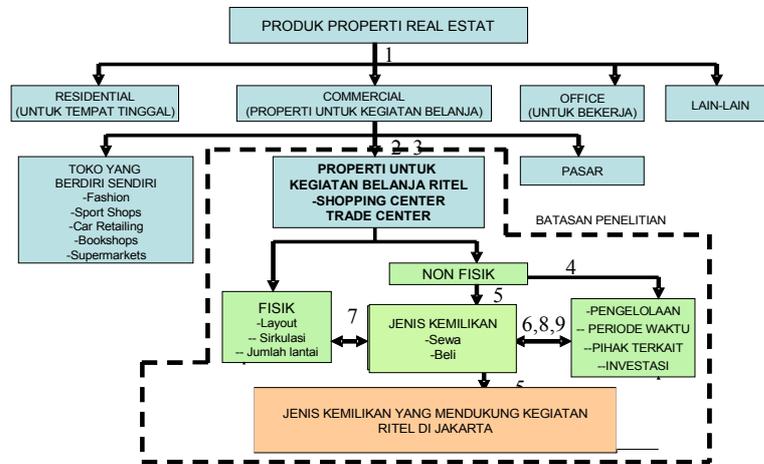
**Bab IV**, merupakan studi kasus dari hasil pengamatan dilapangan, pengungkapan fakta yang ada dan menjelaskan temuan-temuan, analisis terhadap data-data yang ditemukan, kajian masalah yang ada, dan analisis kriteria serta konsekuensinya apabila kemilikan suatu properti ritel tidak dapat dipertahankan dan mengetes jenis kemilikan yang mendukung properti ritel untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu properti ritel dikaitkan dengan jenis kemilikannya.

**Bab V**, merupakan bagian akhir atau penutup yang berisi kesimpulan secara keseluruhan yang merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, rangkuman pembahasan dan usulan dengan fokus pada tujuan penelitian yaitu bukan untuk mencari solusi agar properti ritel tidak kosong tetapi untuk mengungkap hubungan tingkat kekosongan dengan jenis kemilikan.

## **I.8 URUTAN MENELITI DAN TEORI**

Setelah melalui penelitian ini maka dapat dipaparkan dalam urutan meneliti sebagai berikut :

Gambar 1.3 Diagram urutan meneliti



Sumber : Dokumen pribadi

