

## Identifikasi Permasalahan Kios Kosong Pada *Shopping Center Strata Title* Di Kota Palembang (Studi Kasus : Palembang Trade Center – PTC)

**Raden Ahmad Nur Ali**

*Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Indo Global Mandiri  
Jl. Jend. Sudirman No 4. 20 Ilir D. IV, Kec. Ilir Tim. 1, Kota Palembang, Sumatera Selatan 30129  
Email : [raden\\_ali@uigm.ac.id](mailto:raden_ali@uigm.ac.id)*

### ABSTRACT

*Shopping center strata is a new model of property retail that has developed due to a bad investment climate, so that investors are more interested in short term investment and influence the shopping center model which develops into a strata title form. From Various Literatures of shopping centre is a form single property model. This is intended to facilitate management to manage freely according to existing theorie. The existing shopping centre model adopts a grid layout design pattern, because this pattern can result in small and large units. And applying a grid pattern to the layout creates a non-strategic position, so that visitors are rarely traversed and it affects the low occupancy rate of units or Empty Stall. The Focus of this research is to find a correlation between the vacancies of stalls in the shopping center strata and the layout. PTC Mall is one of Shopping Centers in Palembang City, the choice PTC Mall Because its location which is close to dense settlements and faar from other shopping centers in Palembang City. So that it can answer my hypothesis about Occupancy rate in shopping center strata due to the position of a non strategic and strengthened by teh nature of strata ownership should not be applicable to shopping centers. After observations, it was found that the layout design, likes placement of the entrance, the placement of the escalator, the placement of the anchor tenants did not form, causing the spread of visitors and became empty stalls.*

**Keyword** : layout, shopping center, occupancy rate, empty stall

### ABSTRAK

*Shopping center strata merupakan model properti ritel baru yang berkembang akibat adanya iklim investasi yang buruk, sehingga investor lebih tertarik berinvestasi jangka pendek dan mempengaruhi model Shopping center yang berkembang menjadi bentuk strata title. Dari berbagai literatur shopping center merupakan model properti tunggal. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan pengelolaan melakukan pengelolaan yang dapat mempengaruhi tingkat kunjungan pada shopping center. Model Shopping center strata yang ada mengadopsi pola desain layout grid, karena pola ini dapat menghasilkan unit(kios) menjadi unit kecil dan banyak sehingga menghasilkan harga jual kios yang terjangkau. Namun penerapan pola grid pada layout menciptakan adanya posisi kios yang tidak strategis sehingga jarang dilalui oleh pengunjung dan mempengaruhi pendapatan pemilik/penyewa kios. Fokus penelitian ini adalah mencari korelasi antara kekosongan kios dalam shopping center strata dengan pola layout yang menciptakan letak kios menjadi tidak strategis. Dipilihnya PTC mall karena lokasi yang berdekatan dengan permukiman padat dan jauh dari shopping center lainnya, sehingga dapat menjawab hipotesis saya tentang kios kosong disebabkan karena terbentuknya lokasi yang tidak strategis pada kios tersebut dan diperkuat oleh sifat kepemilikan strata yang seharusnya tidak dapat diterapkan kedalam shopping center. Setelah melakukan pengamatan maka didapatkan bahwa desain layout terutama perletakan pintu masuk (entrance), perletakan eskalator, perletakan anchor tenant tidak membentuk menyebabkan penyebaran pengunjung merata sehingga beberapa kios tidak dilalui oleh pengunjung dan menjadi kios kosong*

**Kata Kunci** : layout, shopping center, kios kosong

**1. Pendahuluan**

Properti ritel merupakan salah satu produk properti komersial. Properti ritel terdiri dari 2 (dua) bentuk yaitu shopping center dan freestanding store. Dengan kondisi dan situasi ekonomi yang ada, Shopping center di Indonesia berkembang dari sisi kepemilikannya yaitu sewa dan strata. perkembangan tersebut tidak sesuai dengan definisi shopping center dari literatur yang ada. Kota Palembang sendiri sejak tahun 2004 Shopping center strata berkembang seiring dengan perkembangan perekonomian, dimana bermunculannya shopping center baru seperti Palembang Trade Center, Palembang Square, Palembang Indah Mall, Palembang Icon dan OPI Mall. Dilihat dari jumlah shopping center tersebut yang mengadopsi model shopping center dengan model strata salah satunya adalah Palembang Trade Center.

Dari pengamatan saya, ada banyak kios yang tutup pada sebagian besar shopping center strata di Palembang. Kekosongan kios sebenarnya terjadi hampir di seluruh kota besar seperti daerah Jabodetabek yaitu ITC Cempaka Mas, ITC Kuningan, Tamrin City, Senayan Trade Center, Depok Town Square, ITC Depok dan Balubur town Square. Dari data perusahaan konsultan Cushman and Wakefield Indonesia, pada triwulan I-2014, tingkat hunian di pusat perdagangan milik hanya 69,1%. Hal ini menurut Associate Director Research and Advisory Cushman and Wakefield Indonesia, Soany Gunawan, “dampak paling besar kekosongan kios akan dirasakan pemilik atau investor karena investasinya tidak menghasilkan keuntungan. Sementara itu, pusat perbelanjaan milik sulit berkembang”.

Hal ini mengkhawatirkan karena kekosongan yang ada bisa saja berkembang menjadi lebih luas, karena kekosongan tersebut telah menciptakan suasana berbelanja yang tidak nyaman bagi pengunjung, sehingga akan berpengaruh terhadap menurunnya angka pembeli pada shopping center tersebut

Palembang Trade Center (PTC) merupakan salah satu shopping center di kota Palembang yang sifat kepemilikannya strata jika diamati suasana Mall PTC terlihat cukup ramai pengunjung, namun kios kosong pada Mall PTC terlihat cukup banyak dan cukup tersebar. Hal ini cukup menarik ketika ada yang mengatakan bahwa kios kosong yang terjadi pada Shopping Center di kawasan Jabodetabek disebabkan kondisi kota Palembang. Dimana shopping center yang ada jumlahnya jauh lebih sedikit dibandingkan daerah Jabodetabek dan tersebar hampir berjauhan antar shopping center.

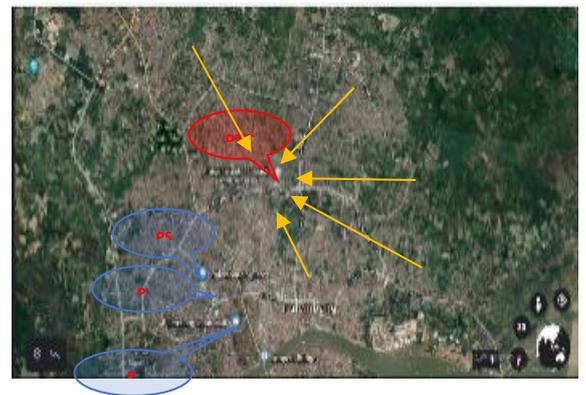
Kondisi ini menguatkan hipotesa saya bahwa kios kosong disebabkan karena terbentuknya lokasi yang tidak strategis pada kios tersebut dan diperkuat oleh sifat kepemilikan strata yang seharusnya tidak dapat diterapkan kedalam shopping center.

Untuk menjawab hipotesis ini maka diperlukan pengamatan dan kajian terhadap aspek fisik berupa

desain layout yang memperlihatkan letak kios kosong yang ada dan kolerasinya dengan unsur atau fasilitas pendukung di dalamnya (eskalator, entrance, anchor tenant), selanjutnya aspek non fisik berkaitan dengan sistem pengelolaan kios. Dari pengamatan pada dua aspek tersebut diharapkan dapat menjawab hipotesis.

**2. Pembahasan**

Untuk menjawab keterkaitan kios kosong didalam PTC Mall dengan kelebihan kapasitas kebutuhan kios pada shopping center (overload) maka pembahasan dimulai dari kajian lokasi PTC Mall. Dengan melihat fungsi, aktifitas dan seberapa strategisnya posisi PTC Mall.

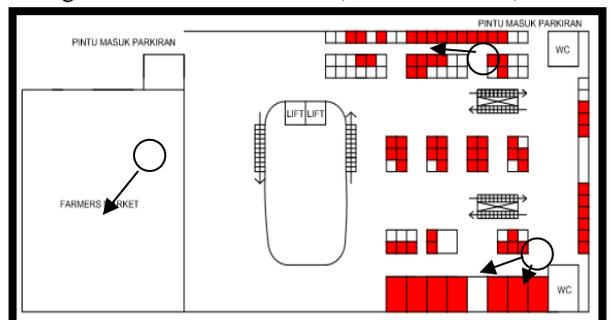


**Gambar 1.** Posisi PTC Mall terhadap Shopping center lainnya

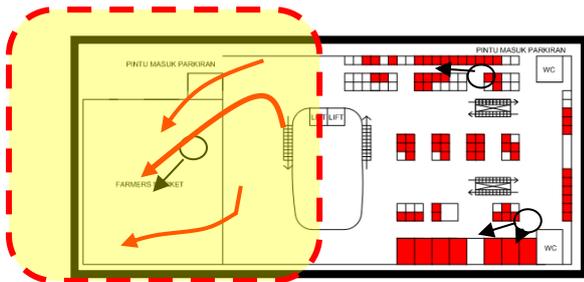
Dilihat dari gambar 1, letak PTC Mall cukup jauh dari shopping center lainnya dan fungsi / aktivitas disekitar PTC Mall merupakan permukiman padat dan daerah perdagangan dengan bentuk properti freestanding store. Maka letak PTC Mall merupakan posisi strategis dengan pangsa pembeli yang besar. Selain itu jarak antara PTC Mall dengan shopping center di kota Palembang cukup jauh, sehingga dari beberapa faktor tersebut dapat disimpulkan bahwa PTC Mall tidak mengalami ‘Overload’ kapasitas, sehingga tidak mempengaruhi kios kosong didalamnya.

Selanjutnya pengamatan dilakukan dengan melihat kolerasi kios kosong dan penyebaran pengunjung yang di lihat per waktu. Berikut pembahasannya :

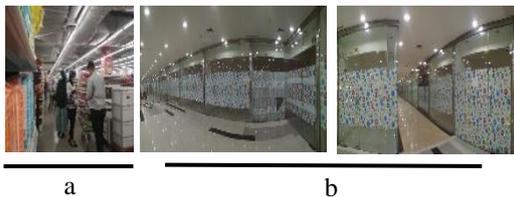
**A. Pengamatan Pada Lantai LG (lantai basement)**



**Gambar 2.** Denah lantai LG (lantai basement)



Gambar 3. Arah pergerakan pengunjung



Gambar 4. a) kondisi didalam Depstore Diamond.  
b) kondisi kios sekitarnya

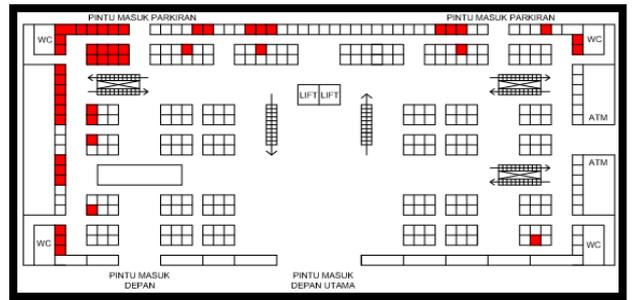
Arah penyebaran hanya berpusat pada satu sisi saja yaitu sisi sebelah kiri tempat anchor tenant Diamond berada. Jika diamati pergerakan pengunjung, baik dari arah eskalator, lift ataupun entrance masuk dari parkir berhadapan langsung ke anchor tenant Diamond, sehingga pengunjung tidak melewati kios yang berada disisi sebelah kanan. Oleh sebab itu pada lantai LG ini tidak terjadi penyebaran pengunjung ke segala sisi.

Gambar 3, memperlihatkan bagaimana penyebaran pengunjung di lantai LG ini tidak menyebar secara merata. Pengunjung yang datang dari berbagai arah pintu parkir rata-rata langsung mengarah ke Diamond Dep.Store ditambah dengan pembagian zona tidak mengarahkan pengunjung untuk menyebar ke zona kios (sisi kanan). Pada gambar 4. Terlihat bagaimana kondisi yang sangat kontras antara kondisi yang terjadi di dalam diamond dengan kondisi yang terjadi pada area kios (sisi kanan) yang hampir tidak ada pengunjung yang melaluinya.

Kesimpulan dari hasil pengamatan pada lantai LG ini adalah. 1) Pengunjung memiliki tujuan untuk ke Diamond, aktifitasnya berbelanja kebutuhan sehari-hari. 2) adanya entrance di area dekat diamond memudahkan pengunjung untuk menuju diamond, namun tidak mengarahkan pengunjung menyebar ke sisi kanan yang merupakan zona kios. 3) Desain layout pada lantai LG, membentuk dua zona sisi kanan dan sisi kiri menyebabkan penyebaran yang tidak merata. Meskipun telah menempatkan toilet pada ujung sisi kanan dan juga eskalator yang dapat mengakses lsg ke pintu entrance

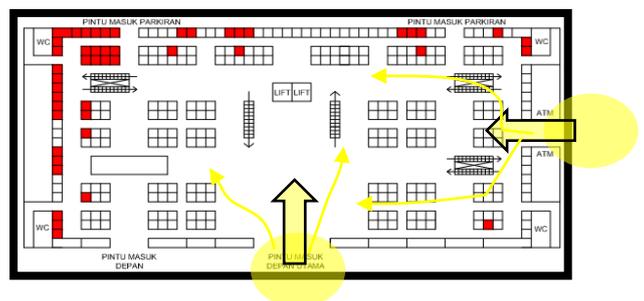
lantai G, tetap saja tidak menarik pengunjung untuk bergerak ke arah sisi kanan.

B. Pengamatan Pada Lantai G (lantai dasar)



Gambar 5. Denah Lantai G (Lantai dasar)

Lantai G ini memiliki akses langsung dari entrance utama, ada 2 yaitu pada bagian depan dan samping (lihat gambar dibawah).



Gambar 6. Posisi entrance dan arah penyebaran pengunjung

Entrance dari sisi sebelah kanan yang terdapat ATM Center menjadi entrance yang paling ramai di lalui. Hal ini karena drop off pada daerah tersebut lebih besar sehingga ketika menurunkan penumpang tidak mengganggu kendaraan yang lain. Selain itu adanya ATM Center juga menjadi faktor penting kenapa pada entrance ini selalu ramai.

Jika dilihat pada layout denah lantai G, kios kosong berada pada sisi sebelah kiri, posisi yang jauh dari entrance. Hal ini dikarenakan tidak meratanya penyebaran pengunjung. Adanya kemungkinan pengunjung tidak mau berjalan sampai ke sisi ujung sehingga pada posisi tersebut tidak strategis dan menjadi kios kosong.



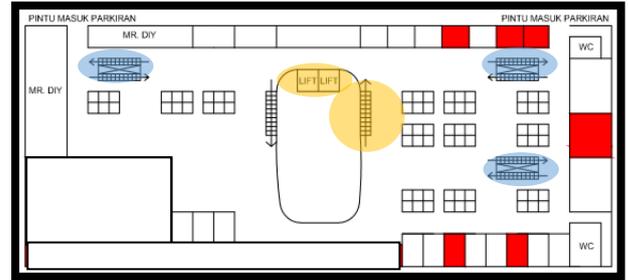
Gambaran kondisi pada entrance sebelah kanan. Terlihat bagaimana ramainya pengunjung yang melalui entrance ini, selain itu juga pengunjung banyak yang menuju ATM

Gambar 7. Kondisi entrance A, yang berdekatan dengan ATM center



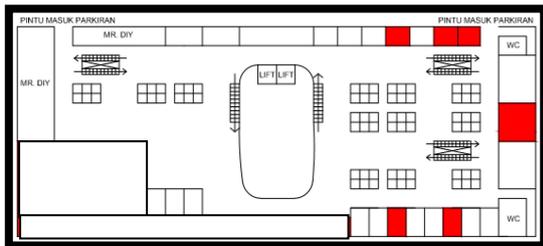
Gambaran kondisi kios kosong pada lantai G (lantai dasar) Kondisinya sepi tidak ada pengunjung yang mealui koridor ini. Kios kosong mempengaruhi kios disekitar nya.

**Gambar 8.** Kondisi kios kosong yang ditandai dengan warna merah pada gambar 5



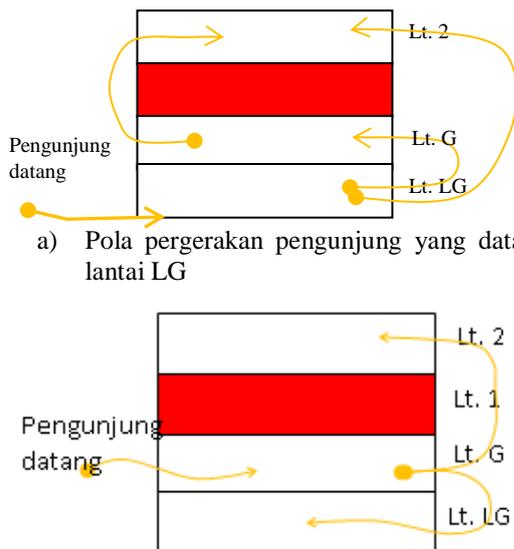
**Gambar 11.** Level keramaian pengunjung jika dilihat dari arah pergerakannya di lantai 1

C. Pengamatan Pada Lantai 1



**Gambar 9.** Denah Lantai 1

Secara vertikal, lantai 1 ini berada di lantai pertengahan. Penyebaran pengunjung pada lantai ini dipengaruhi oleh sarana penghubung antar lantai seperti eskalator dan lift. Dan ini dipengaruhi oleh penyebaran pengunjung pada lantai dibawahnya dan lantai di atas nya. Dalam hal ini lantai G dan lantai 2.



a) Pola pergerakan pengunjung yang datang dari lantai LG

b) Pola pergerakan pengunjung yang datang dari lantai G

**Gambar 10.** Denah lantai 1 dilihat secara zona vertikal

Dilihat dari alur gerak pengunjung yang datang dari lantai LG dengan tujuan utama belanja kebutuhan sehari – hari pada anchor tenant diamond, melewati lantai 1 dengan menggunakan lift yang ada dekat dengan diamond.

Pengunjung yang datang dari Lantai G, melewati lantai 1 dengan menggunakan eskalator. Untuk eskalator yang diberi warna biru memiliki kepadatan pengunjung yang sedikit sedangkan untuk eskalator dan lift yang diberi warna kuning memiliki kepadatan pengunjung yang lebih besar.

Maka penyebaran pengunjung pada lantai 1 terpusat pada area eskalator di bagian ballroom (tengah). namun jika dilihat secara zona vertikal, lantai 1 hanya lah lantai perantara sehingga diperlukan tujuan yang kuat pada setiap pengunjung untuk menuju lantai 1. Namun jika pengunjung tidak memiliki tujuan tersebut maka, lantai 1 ini hanya dilalui oleh pengunjung tanpa melihat atau menyebar terlebih dahulu.

Kekosongan kios pada lantai 1 ini, terjadi karena kurangnya penyebaran pengunjung secara vertikal. Kios pada lantai 1 ini memiliki ukuran yang lebih besar dari kios pada lantai lainnya, mungkin hal ini dimaksudkan agar dapat menarik tenant yang lebih besar, namun tetap saja hal ini tidak dapat menarik pengunjung yang lebih ramai pada lantai yang lainnya.

Kekosongan kios yang terjadi pada setiap lantai memiliki kesamaan dimana semua terjadi karena jumlah pengunjung yang melewati kios hampir tidak ada. Hal ini dikarenakan disebabkan :

- 1). Posisi anchor tenant yang terlalu jauh dari kios – kios lainnya, hal ini terjadi pada lantai LG
- 2). Posisi Entrance, gate masuk kendaraan dan fasilitas ATM center yang hanya ada pada sisi tertentu sehingga untuk sisi yang jauh tidak terjadi penyebaran pengunjung, hal ini terjadi pada lantai G
- 3). Desain alat transportasi vertikal yang tidak mengarahkan pengunjung untuk menyebar secara vertikal. Hal ini terjadi pada lantai 1.

**Kesimpulan**

Hasil dari identifikasi masalah kekosongan kios pada pada PTC Mall dikarenakan :

- 1). Posisi anchor tenant yang terlalu jauh dari kios – kios lainnya, hal ini terjadi pada lantai LG
- 2). Posisi Entrance, gate masuk kendaraan dan fasilitas ATM center yang hanya ada pada sisi tertentu sehingga untuk sisi yang jauh tidak terjadi penyebaran pengunjung, hal ini terjadi pada lantai G

- 3). Desain alat transportasi vertikal yang tidak mengarahkan pengunjung untuk menyebar secara vertikal. Hal ini terjadi pada lantai 1.

Maka dapat dipastikan bahwa kekosongan kios yang terjadi pada PTC Mall bukan karena kelebihan kapasitas shopping center karena lokasi PTC Mall sendiri berada pada lokasi tangkapan calon pembeli dengan kapasitas yang besar. Dan kekosongan kios pada PTC Mall terjadi karena desain tata layout yang kurang memperhatikan pola sebaran pengunjung sehingga ada beberapa kios yang hampir tidak dilewati oleh pengunjung, sehingga kios tersebut tidak strategis dan tutup karena tidak ada pembeli. Lalu dengan sifat kepemilikan strata title, pengelola Mall tidak dapat mentata kios kosong tersebut sehingga menciptakan kesan yang tidak nyaman bagi pengunjung. maka hal ini mempengaruhi koridor di wilayah kios kosong itu.

Dalam hal ini hipotesa saya bahwa kios kosong disebabkan karena terbentuknya lokasi yang tidak strategis pada kios dan diperkuat oleh sifat kepemilikan strata yang seharusnya tidak dapat diterapkan kedalam shopping center. Terbukti benar.

#### Daftar Pustaka

(n.d). retrieved from <http://properti.kompas.com/read/Nasib.Trade.Center.di.Ujung.Tanduk>

(n.d). retrieved from <http://www.housing-estate.com/read/2014/04/30/banyak-kosong-harga-sewa-kios-thamrin-city-jatuh/>

(n.d). retrieved from <http://ootkhotijah.blogspot.com/2012/04/ritel.html>

Babin, Barry J. (1994). *Good and Bad Shopping Vibes: Spending and Patronage Satisfaction*. Journal Of Business Research, 35, Hal. 201-206

Cresswell, John W. (2014). *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, SAGE Publications. Hal. 138-139.

Green, William R. (1986). *The Retail Store: Design and Construction*. New York, Van Nostrand Reinhold Company.

Hakansson, Hakan, Snehota. (1995). *Developing Relationships In Business Networks*, London, Routledge

Jamal, Faiza, (2008). *The Relationship Between the kind of ownership and occupancy rate on retail property in Jakarta*. Tesis, Depok, Universitas Indonesia.

Lord, Harold G. (1973), *Expost facto Studies As A research Method*, DHEW, Washington D.C.

Nitamia, Cantika (2013) *Kondominium-Hotel (Kondotel) sebagai Bentuk Investasi Properti : Studi Kasus Kondotel di Jakarta (Woodland Park Residence, The H*

*Residence, dan The Hive Taman Sari)*, Tesis, Depok, Universitas Indonesia, Hal. 20-22.

Rajagopal. (2009). *Growing Shopping Malls And Behavior Of Urban Shoppers*, Palgrave Macmillan.

Reikli, Melinda. (2012). *The Key of Success In Shopping Centers: Composing Elements of shopping centers and their strategic*. Ph.D dissertation, Budapest: Marketing Departement Corvinus University Of Budapest.

Shiling, James D. (2002). *Real Estate 13<sup>th</sup> edition*. Southern-West Thomson Learning. Amerika: University of Wisconsin.

Schmitz, Adrienne dan Brett, Deborah L. (2001). *real estate Market Analysis*. Washington DC : Urban Land Institute.