

Tempat belanja orientasi penyewa makanan dan minuman dilihat dari sisi arsitektural dan properti = Shopping place food and beverages tenant orientation seen from architectural side and property / Bulan Ayomi

Bulan Ayomi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20390258&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Kebutuhan, gaya hidup, tren, perilaku pembelanja memicu perkembangan properti. Salah satunya adalah properti ritel tempat belanja. Adanya perkembangan ini menciptakan tipologi atau format ritel yang berbeda. Penulis melihat terdapat fenomena perubahan tempat belanja yaitu dengan orientasi penyewa makanan dan minuman. Tempat belanja ini menjadikan penyewa makanan dan minuman (F&B) yang sebelumnya adalah fasilitas pendukung, menjadi fasilitas utama dalam tempat belanja. Perubahan ini tidak hanya terjadi pada tempat belanja yang baru dibangun, tetapi juga pada yang sudah ada sebelumnya. Dengan melihat atribut dari siklus properti yaitu faktor pasar dan strategi pengembang, maka akan dilihat keterkaitannya dengan okupansinya. Selain itu akan dibahas juga sisi arsitekturalnya. Hal ini terkait dengan upaya pengembang mengakomodasi penyewanya, terutama penyewa F&B. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan strategi studi kasus. Studi kasus terdiri dari beberapa jenis tempat belanja dalam skala lingkungan. Pengumpulan data berupa data primer yang didapat dari hasil wawancara dan observasi di lapangan; data sekunder yang didapat dari studi literatur berupa teori-teori, penelitian terdahulu, laporan, jurnal, sumber berita. Simpulan yang didapat yaitu tempat belanja saat ini berorientasi terhadap penyewa makanan dan minuman. Ini merupakan inovasi pengembang dengan menyesuaikan dan memwadahi kebutuhan pengunjung saat ini. Hal ini menguntungkan dari sisi properti dengan melihat jumlah okupansi yang ada dibandingkan okupansi ritel disekitarnya. Dari pembahasan empat studi kasus, menunjukkan bahwa okupansi secara keseluruhan melebihi okupansi rata-rata di kota Jakarta. Pada dua studi kasus pertama, peran penyewa F&B disini mengurangi tingkat kekosongan ruang, menaikkan traffic pengunjung secara keseluruhan sehingga memberi pengaruh pada penyewa lainnya. Pada dua studi kasus terakhir, fungsi ritel memberi pemasukan yang lebih daripada bisnis komersil lainnya seperti perkantoran. Ini menjadi pertimbangan pengembang memutuskan jenis propertinya. Selanjutnya, dari sisi arsitektural pengembang memwadahi kebutuhan penyewa dengan adanya bukaan seperti penggunaan jendela, akses, dan area outdoor yang memperlihatkan suasana didalam bangunan. Hal ini sebagai upaya untuk menciptakan atmosfer serta menarik pengunjung untuk masuk. Dari utilitas, biaya utilitas penyewa F&B dinilai lebih mahal daripada bisnis komersil lainnya. Hal ini berpengaruh pada biaya service charge yang dikenakan kepada para penyewa F&B yang lebih mahal daripada penyewa non F&B.

ABSTRAK

Needs, lifestyle, trends, shopper behavior trigger the development of property. One of it is a shopping retail properties. The existence of these developments created a typology or different retail formats. The author see a phenomenon that is change the shopping place with food and beverage tenants orientation. It makes food and beverage (F & B) tenants, which previously was supporting facilities, became a major facility in

the shopping place. These changes not only occur in a newly built shopping place, but also on existing. By looking at the attributes of the property cycle factors and strategies of developers, it will be seen associated with occupancy. In addition, it will also discuss the architectural side. This is related to the efforts of developers accommodate the tenants, especially the F & B tenants. The method is descriptive qualitative approach with a case study strategy. The case study consists of several types of shopping places in the neighborhood scale. Primary data obtained from interviews and observations in the field; secondary data obtained from the study of literature such as theories, previous research, reports, journals, and news. The conclusions is current shopping place oriented towards food and beverage tenant. It is a innovation from developers to accommodate the needs of visitors. It gain profit from the side of the property by the amount of occupancy compared to the average retail occupancy. From the discussion of four case studies, showing that the overall occupancy exceeds the average occupancy nowadays. In the first two case studies, the role of the F & B tenants here reduces the vacant space, increase visitor traffic as a whole so as give effect to the other tenants. In the last two cases, the retail function gives more revenue than other commercial businesses. These become decision consideration developer what the type of property. Furthermore, in terms of architectural developers accommodate the needs of tenants with openings area such as windows, access, and an outdoor area that shows the atmosphere inside the building. This is an effort to create atmosphere and attract visitors to enter building. Last, utility costs F & B tenants considered more expensive than other commercial businesses. This affects the cost of service charge imposed on F & B tenants are more expensive than non-F & B tenants.