

STUDI KOMPARASI SIRKULASI DAN PENGARUHNYA TERHADAP PAYBACK PERIODE MALL DI YOGYAKARTA

Studi Kasus: Hartono Mall dan Jogja City Mall

Muhammad Giffarul Asrori¹, dan Ir. Handoyotomo, MSA²

¹ Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

² Dosen Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

¹Surel: 14512213@students.uii.ac.id

ABSTRAK: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan persentase sirkulasi yang dimiliki oleh pusat perbelanjaan terhadap payback periode. Sirkulasi yang menjadi fokus penelitian adalah besaran sirkulasi atau persentasenya, dimana persentase sirkulasi akan dilihat dan dihubungkan dengan payback periode. Sirkulasi itu terjadi karena adanya susunan ruang-ruang didalam pusat perbelanjaan yang diantaranya terdiri atas retail pertokoan beserta fasilitas lainnya. Ruang-ruang disusun sedemikian rupa, sehingga secara tidak langsung membentuk sirkulasi bagi pengunjung. Peletakan magnet ruang dalam pusat perbelanjaan menentukan sirkulasi yang merata dalam bangunan. Setiap pusat perbelanjaan memiliki presentase sirkulasi yang berbeda tergantung dari susunan ruangnya, karena sirkulasi ditentukan oleh susunan ruang. Hartono Mall dan Jogja City Mall memiliki sirkulasi yang berbeda, Jogja City Mall dengan sirkulasi linier Karena susunan ruang dari pertokoannya disusun secara deret berdasarkan sumbu horizontal (memanjang), sedang kan Hartono Mall dengan sirkulasi linier dinamis mengikuti bentuk massa bangunan, tetapi yang unik dari Hartono Mall dan Jogja City Mall yaitu memiliki susunan sirkulasi dan retail yang berbeda dengan masing-masing konsepnya. Dilihat dari susunan ruangnya sirkulasi liner yang dimiliki oleh Jogja City Mall membuat pengunjung menjadi mudah mengakses reta-retail toko yang dituju dan Hartono Mall dengan sirkulasi yang dinamis. Magnet ruang pada bangunan Hartono Mall dilantai atas adalah bioskop CGV dan pusat electronic, untuk lantai bawah yang menjadi magnet ruangnya adalah toko grosir dan retail kebutuhan rumah tangga ACE Hardware dan ATM Center sedangkan Jogja City Mall dengan bioskop XXI dan berbagai anchor tenant yang banyak seperti Hartono Mall.

Kata kunci: Sirkulasi, Payback Periode, Presentase

PENDAHULUAN

Gaya hidup masyarakat perkotaan yang lebih memilih berbelanja di pusat perbelanjaan daripada pasar tradisional membuat pembangunan pusat perbelanjaan di kota-kota besar semakin besar. Masyarakat memilih berbelanja di pusat-pusat perbelanjaan karena mendapatkan kenyamanan dan keamanan dalam berbelanja, hal ini didapat karena pusat-pusat perbelanjaan memiliki ruang yang lebih teratur sehingga membentuk sirkulasi yang nyaman untuk pengunjungnya.

Sirkulasi dirancang sedemikian rupa dengan tujuan pengunjung dapat melewati seluruh retail toko yang dapat menguntungkan bagi penyewa retail dan penyelenggara pusat perbelanjaan. Hal itulah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti seberapa besar pengaruhnya persentase sirkulasi terhadap tingkat investasi, karena setiap Mall memiliki persentase sirkulasi dan desain yang berbeda-beda.

Persentase Sirkulasi sangat menentukan berhasil atau tidaknya fungsi suatu bangunan. Sirkulasi dan *Saleable area* adalah dua komponen dalam perancangan mall yang menentukan harga sewa karena keduanya merupakan persentase paling besar dalam perencanaan awal sebuah *Shopping Mall*. Susunan ruang dari suatu bangunan secara langsung menentukan alur sirkulasi. Dalam penelitian ini peneliti membahas sejauh mana hubungan atau korelasi dari persentase sirkulasi terhadap tingkat investasi dengan

Sustainability in Architecture

membandingkan 2 buah Mall dengan desain modern yaitu Hartono Mall dan Jogja City Mall dengan desain klasik. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengetahui bagaimana persentase sirkulasi yang baik untuk pusat perbelanjaan dan mengetahui hubungan antara pola sirkulasi dengan keberhasilan investasi.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh persentase sirkulasi terhadap payback periode ?
2. Berapa persen seharusnya sirkulasi yang tepat untuk payback periode ?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh besaran sirkulasi terhadap payback periode.
2. Dapat mengetahui komposisi sirkulasi yang tepat.

STUDI PUSTAKA

Pengertian Mall

Beberapa Pengertian tentang *mall* yang dikutip dari berbagai sumber literatur diantaranya sebagai berikut :

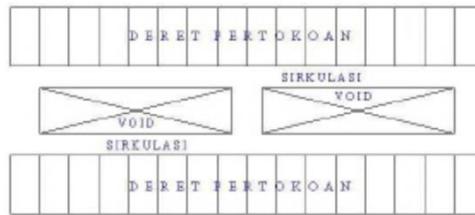
- a. Menurut Rubenstein "...Traditionally the word 'Mall' has mean an area usually lined with shade trees and used as a public walk or promenade..." (Nurrachman, 2011:18). Bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi "...Secara tadisional kata *mall* dapat diartikan sebagai suatu daerah berbentuk memanjang yang dinaungi oleh pohon-pohon dan biasanya untuk jalan-jalan..."
- b. *Mall* Adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa departement store besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama *mall* atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah pusat perbelanjaan (*mall*), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang (Maitland dalam Marlina, 2008:215).

Jadi Berdasarkan pemaparan sumber di atas dapat disimpulkan bahwa *mall* dapat diartikan sebagai suatu fasilitas komersial dengan wujud arsitektural berupa ruang rekreasi (jalan) yang ditata sedemikian rupa untuk menghubungkan dua titik keramaian atau lebih dengan dikelilingi retail atau tempat penjualan berbagai kebutuhan. Dalam *mall* pengunjung melakukan rekreasi dengan berjalan-jalan dan sesekali melihat barang yang dijual oleh retail sebelum memutuskan untuk memasuki retail tersebut.

Sirkulasi

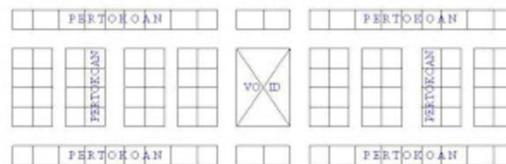
Maithland (1987) menyebutkan bahwa pada dasarnya pola *mall* berpola linier. Tatanan *mall* yang sering dijumpai adalah *mall* berkoridor tunggal dengan lebar koridor standar antara 8-16 m. Untuk memudahkan akses pengunjung, pintu masuk sebaiknya dapat dicapai dari segala arah.

Berikut merupakan sistem atau pola sirkulasi pada sebuah mall. Sistem mall menggunakan pedestrian yang disisinya berderet retail tempat berjualan barang (lihat gambar 2.1).



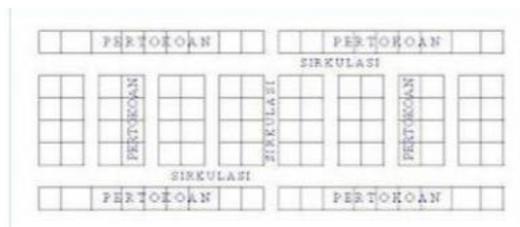
Gambar 2.1 Sistem Sirkulasi Mall
Sumber: Maitland (1987)

Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap kepada dua atau lebih pusat perhatian dari pusat perbelanjaan yang merupakan poros dari massa ruang dan dalam skala besar dapat berkembang menjadi atrium. Sistem ini cocok dijadikan sebagai sirkulasi utama karena karena menghubungkan dua titik pusat perhatian atau achor yang membentuk suatu sirkulasi utama.



Gambar 2.2 Sistem Sirkulasi Plaza
Sumber: Maitland (1987)

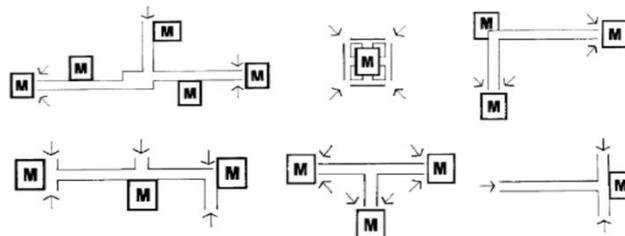
Pada sistem ini terdapat suatu ruang kosong / plaza berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang. Sudah adanya hierarki dari lokasi masing-masing toko. Biasanya terletak di daerah-daerah strategis yang dan sudah mulai mengenal pola vide dan mezanin.



Gambar 2.3 Sistem Sirkulasi Banyak Koridor
Sumber: Maitland (1987)

Pada sistem ini terdapat banyak koridor tanpa adanya penjelasan orientasi, tanpa adanya penekannya, sehingga semua dianggap sama. Biasanya penyebaran ruang tidak merata karena, hanya ruang-ruang yang berada di tengah yang dianggap strategis. Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi. Sistem ini diterapkan di Indonesia sekitar tahun 1960-an.

Sementara dalam hubungannya dengan generator mall, Darlow (1972) menyebutkan beberapa pola yang digunakan untuk menata mall sebagai berikut (lihat Gambar 2.2):



Gambar 2.4 Pola Peletakan Generator Mall
 Sumber: Darlow (1972:16)

“M” berarti magnet atau generator *mall* yang menurut sumber ini dapat berupa *anchor tenant* dari berbagai brand yang terkenal. Hal tersebut dikarenakan brand yang terkenal dapat menarik minat pengunjung dan seringkali menjadi pusat perhatian dibanding dengan retail yang lain sehingga brand tersebut diberikan ruang lebih sebagai *anchor tenant*.

Payback Periode

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian untuk mengetahui seberapa lama jangka waktu (periode) yang dibutuhkan untuk pengembalian investasi dari suatu proyek atau usaha. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period* adalah :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih per tahun}} \dots\dots\dots (7)$$

Untuk menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi *Payback Period* adalah :

- Jika : PP > umur ekonomis proyek, maka tidak layak.
- PP < umur ekonomis proyek, maka layak.

Kelemahan dari metode *Payback Period* adalah tidak memperhitungkan arus net profit pada tahun-tahun berikutnya, begitu juga dengan nilai sisa (*salvage value*) yang tidak dihitung setelah investasi kembali (Sinaga & Saragih, 2013, p.86). Sedangkan kelemahan *Payback Period* menurut Suratman (2001) yaitu mengabaikan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan aliran kas setelah periode pengembalian, padahal aliran kas tersebut menunjukkan tingkat keuntungan yang harus diketahui oleh investor.

METODE

Lokasi Penelitian

Studi kasus pada penelitian ini dilakukan pada Hartono Mall dan Jogja City Mall yang ada di Yogyakarta. Untuk Hartono Mall berlokasi Di Jalan Ring Road Utara sedangkan Jogja City Mall berlokasi di Jalan Magelang.



Gambar 3.1
Sumber: Google image



Gambar 3.2
Sumber: Google Map

Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari :

1. Data Primer

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain, yaitu :

- a. Data harga sewa
- b. Gambar kerja

2. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari berbagai literatur yang mendukung penelitian, seperti buku, catatan, jurnal, internet, konsultasi dengan pembimbing, diskusi dengan rekan mahasiswa dan data lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

Sustainability in Architecture

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara-cara yang dilakukan dalam mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu :

1. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer yang dibutuhkan dalam penelitian dengan cara mendatangi pihak pengelola gedung

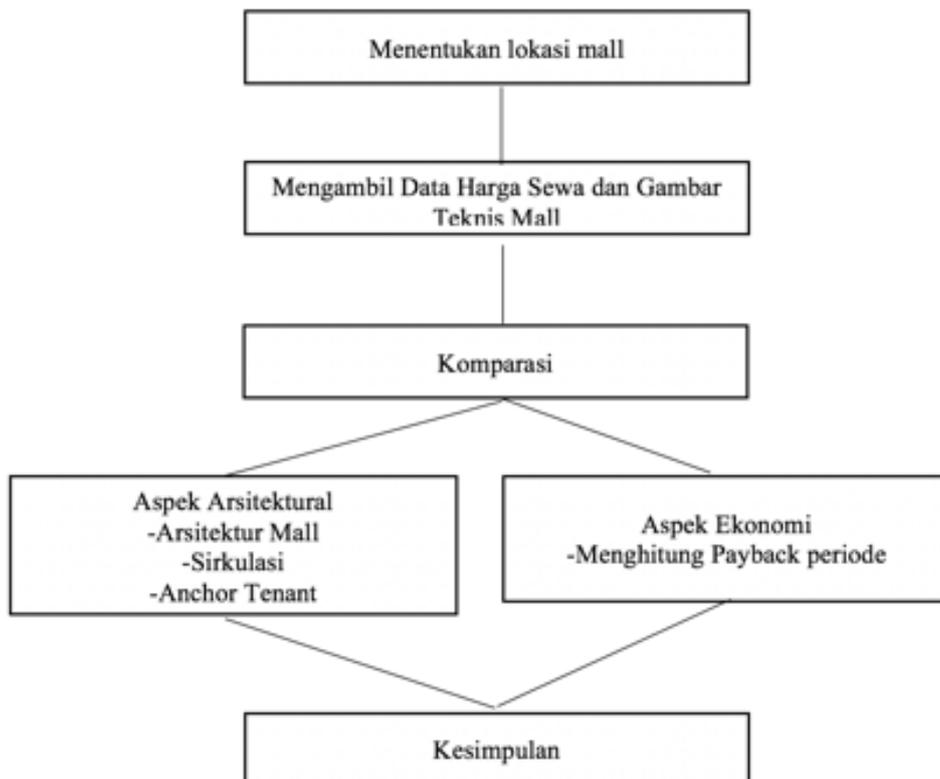
2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara membaca dan mempelajari buku, catatan, jurnal, internet, konsultasi dengan pembimbing, diskusi dengan rekan mahasiswa dan data lainnya yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

3. Membuat Asumsi

Berdasarkan data yang telah terkumpul, maka dilakukan pembuatan asumsi untuk mendapatkan sebuah perkiraan atau estimasi yang akan digunakan dalam penelitian.

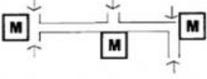
Proses Analisis



HASIL DAN PEMBAHASAN

Studi Komparasi

Berdasarkan data studi komparasi yang telah terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan metode perbandingan

Objek / Aspek	Hartono Mall	Jogja City Mall
Lokasi	Jalan Ring Road Utara, Sanggrahan Kaliwaru, Condongcatur, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281	Jl. Magelang No.KM. 6 No. 18, Kutu Patran, Sinduadi, Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55284
Luas Bangunan	194.077 m ²	124.288 m ²
Bentuk Bangunan	Bentuk dasar persegi panjang dengan kombinasi elips dan lingkaran pada fasad	Bentuk dasar bangunan kotak masif
Arsitektur Mall	Style kontemporer dengan finishing <i>curtain wall</i> dan <i>panel ACP</i>	Style klasik dengan kolom-kolom yang jelas terlihat di fasad <i>entrance</i>
Sirkulasi Bangunan	Sirkulasi bangunan dinamis, mengikuti bentuk massa	Sirkulasi bangunan linier mengikuti massa yang kotak
Sirkulasi terhadap Anchor Tenant	 <p>Anchor tenant memecah sirkulasi dengan penempatan pada ujung-ujung massa bangunan</p>	 <p>Anchor tenant terpusat mengikuti bentuk massa yang kotak</p>
Jumlah Tenant	167	134
Persentase Sirkulasi	32 %	34 %
Persentase Sirkulasi terhadap Saleable Area	32 % / 37 %	34 % / 35 %
Payback Periode Mall	9	10

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan hasil komparasi pengaruh besaran sirkulasi terhadap pengembalian modal cukup berpengaruh, dengan perbedaan 1%-5% dapat mempengaruhi pengembalian modal. Tetapi persentase yang paling menentukan pengembalian modal adalah persentase *saleable area* karena ini sangat berpengaruh terhadap luasan yang dapat dijual oleh pemilik mall atau pengembang kepada konsumen.

Selain sirkulasi hal yang membuat pengunjung tertarik untuk datang ke mall yaitu fasilitas-fasilitas yang dimiliki oleh mall, contoh seperti: bioskop, public furniture (bangku), restaurant, foodcourt, dll. Serta anchor tenant yang banyak untuk memanjakan konsumen pengunjung mall dengan pilihan yang beragam.

DAFTAR PUSTAKA

- Rubenstein, Harvey M. 1978. Central City Mall. New York: John Willy and Sons.
- Maitland, Barry. 1987. Shopping Malls: Planning and Design. New York: Nichols Publishing Co.
- Nadine, Bendington. 1982. Design for Shopping Center. Butterworth Design series.
- Marlina. Endy, 2008, Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Andi Offset, Yogyakarta.
- Basu Swastha DH dan Ibnu Sukotjo W, Pengantar Bisnis Modern, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1988, Edisi 3.
- Giatman, M. 2006. Ekonomi Teknik. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.
- Kasmir, dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta : Prenada Media Grup.
- Kuswadi. 2007. Analisis Keekonomian Proyek. Yogyakarta : Andi Offset
- Poerbo, Hartono. 1998. Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar – Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen. Jakarta : Djambatan
- Sinaga, Dadjim. 2009. Studi Kelayakan Bisnis Dalam Ekonomi Global: Teori dan Aplikasinya dalam Evaluasi Proyek. Jakarta : Mitra Wacana Media