
DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Motto	iv
Abstrak	v
Daftar isi	vi
Daftar Gambar	x
Daftar Tabel	xi
Daftar lampiran	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Permasalahan	4
I.3 Tujuan	4
I.4 Sasaran	4
I.5 Lingkup penelitian	4
I.6 Sistematika pembahasan	5
 BAB II KAJIAN PUSTAKA	
II.1 Mall	7
II.1.1 Pengertian Mall	7
II.2 Shopping Mall	8
II.2.1 Pengertian Shopping Mall	8
II.2.2 Karakteristik Shopping Mall	9
II.2.3 Ciri Umum Shopping Mall	11
II.2.4 Tata Letak Mall	11
II.2.5 Golongan Shopping Mall berdasar skala pelayanan	12
II.2.6 Pelayanan, Pelaku, dan Aktivitas Pada Shopping Mall	13

II.2.7	Ruang Sewa	15
II.3	Pertimbangan-pertimbangan ekonomi dalam membangun shopping mall	16
II.3.1	Prinsip pembangunan shopping mall	16
II.3.2	Analisa pasar	16
II.3.3	Pemilihan lahan	17
II.4	Perhitungan pengembalian modal	18
II.5	Citra shopping mall sebagai bangunan komersial	19
II.6	Penampilan bangunan	21
II.6.1	Proporsi bangunan	21
II.6.2	Alat visual	22
BAB III DESAIN PENELITIAN		
III.1	Sampel	26
III.2	Metode mencari data	26
III.3	Data yang didapat	27
III.4	Variabel	29
III.5	Metode analisis	32
III.6	Kerangka pemikiran	34
BAB IV PENELITIAN DI GRAGE MALL CIREBON		
IV.1	Tinjauan umum Kota Cirebon	35
IV.1.1	Letak geografis dan administrasi wilayah	35
IV.1.2	Letak Kotamadya Cirebon sebagai kota satelit	36
IV.1.3	Pengusaha/penanam modal	37
IV.1.4	Kependuduk	38
IV.2	Grage Mall	39
IV.2.1	Tinjauan umum Grage Mall	39
IV.2.2	Tinjauan khusus Grage Mall	41
IV.2.3	Tinjauan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Grage Mall	47

IV.2.4	Tinjauan pemasukan dari ruang sewa yang didapat oleh Graze Mall	50
IV.2.5	Break Even Point	56
IV.2.6	Ruang sewa (toko)	58
IV.2.7	Ruang sewa (anchor/magnet)	61
IV.2.8	Konter khusus	64
IV.3	Kesimpulan	65
 BAB V ANALISA		
V.1	Shopping mall yang hemat biaya	68
V.1.1	Pemilihan site	69
V.1.2	Penentuan besaran shopping mall	76
V.1.3	Prosentase area bangunan	77
V.1.4	Sistem Struktur	77
V.1.5	Sistem bagian dalam bangunan	79
V.1.6	Tinjauan area komersial pada shopping mall	81
V.2	Break Even Point	86
V.2.1	Tinjauan biaya yang harus dikeluarkan	86
V.2.2	Tinjauan pemasukan yang didapat oleh pihak mall	89
V.2.3	Perhitungan Break Even Point	94
V.3	Spesifikasi bangunan	95
V.3.1	Spesifikasi umum area komersial	95
V.3.2	Tinjauan khusus besaran area komersial	96
V.3.2.1	Ruang sewa jenis toko	96
V.3.2.2	Ruang sewa magnet	99
V.3.2.3	Konter khusus	101
V.3.3	Tinjauan khusus besaran area non-komersial	101
V.3.4	Desain bangunan	104

BAB VI MODEL REKOMENDASI

VI.1	Letak dan luas lahan	107
VI.2	Spesifikasi area pada bangunan	107
VI.2.1	Area komersial	107
VI.2.2	Area non komersial	111
VI.2.3	Sistem bagian dalam bangunan	112
VI.2.4	Sistem dan elemen struktur bangunan	114

DAFTAR PUSTAKA

115



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Mall	7
Gambar 2.2	: Shopping mall	9
Gambar 2.3	: Mall sistem terbuka	9
Gambar 2.4	: Mall sistem tertutup	10
Gambar 2.5	: Mall sistem terpadu	10
Gambar 2.6	: Ciri umum shopping mall	11
Gambar 2.7	: Tata letak mall	12
Gambar 2.8	: Proporsi bangunan	22
Gambar 2.9	: Sumbu	22
Gambar 2.10	: Simetri	23
Gambar 2.11	: Hirarki	23
Gambar 2.12	: Irama	24
Gambar 2.13	: Datum	24
Gambar 2.14	: Transformasi	25
Gambar 4.1	: Bagan organisasi pegawai pengelola Grage Mall Cirebon	40
Gambar 5.1	: Peta rencana struktur tata ruang kota Cirebon tahun 2010	73
Gambar 5.2	: Lahan terpilih	75
Gambar 5.3	: Dimensi retail tipe kecil	97
Gambar 5.4	: Dimensi retail tipe besar	98
Gambar 5.5	: Alternatif bentuk massa	104

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	: Variabel	29
Tabel 4.1	: Pengusaha/penanam modal	37
Tabel 4.2	: Perhitungan uang sewa ruang jenis toko	51
Tabel 4.3	: Perincian jumlah unit yang disewa dan harga sewa total	52
Tabel 4.4	: Biaya sewa ruang jenis magnet	54
Tabel 4.5	: Perhitungan sewa ruang jenis konter khusus	55
Tabel 4.6	: Perhitungan pemasukan dari parkir	56
Tabel 4.7	: Pembagian unit-unit ruang sewa toko berdasar tipenya	59
Tabel 4.8	: Besaran unit-unit ruang sewa toko lantai 1	59
Tabel 4.9	: Besaran unit-unit ruang sewa toko lantai 2	59
Tabel 4.10	: Sampel ruang sewa jenis toko	59
Tabel 4.11	: Dimensi dan letak ruang sewa jenis toko	60
Tabel 4.12	: Dimensi dan letak ruang sewa jenis magnet	63
Tabel 5.1	: Alternatif-alternatif pemilihan site	72
Tabel 5.2	: Golongan shopping mall berdasar skala pelayanan	76
Tabel 5.3	: Pemilihan jenis usaha untuk ditempatkan pada magnet	83
Tabel 5.4	: Klasifikasi, dimensi, dan tata letak ruang sewa magnet	84
Tabel 5.5	: Kebutuhan ruang parkir	85
Tabel 5.6	: Perhitungan uang sewa ruang jenis toko	90
Tabel 5.7	: Perhitungan uang sewa ruang jenis magnet	92
Tabel 5.8	: Perhitungan uang sewa konter khusus	93
Tabel 5.9	: Perhitungan pemasukan dari parkir	93
Tabel 5.10	: Pembagian ruang sewa toko berdasar tipe-tipenya	96
Tabel 5.11	: Dimensi dan letak ruang sewa toko	97
Tabel 5.12	: Dimensi dan letak ruang sewa jenis magnet	99
Tabel 5.13	: Kebutuhan ruang kantor pengelola	102
Tabel 5.14	: Kebutuhan ruang penunjang	103
Tabel 5.15	: Alternatif bentuk bangunan	105
Tabel 6.1	: Pembagian ruang sewa toko berdasar tipenya	108

Tabel 6.2	: Dimensi dan letak ruang sewa jenis toko	108
Tabel 6.3	: Dimensi dan letak ruang sewa jenis magnet	109
Tabel 6.4	: Kebutuhan ruang parkir	110
Tabel 6.5	: Kebutuhan ruang kantor pengelola	111
Tabel 6.6	: Kebutuhan ruang penunjang	112



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Site plan Grage Mall Cirebon
Lampiran 2 : Peta kota Cirebon

