

---

## BAB I

### PENDAHULUAN

---

#### I.1 Latar belakang

Shopping mall adalah bangunan komersial yang berfungsi sebagai tempat berbelanja, sekaligus rekreasi. Sebagai bangunan komersial, maka tujuan dibangunnya bangunan ini adalah untuk mencari keuntungan sebesar-besarnya. Bangunan komersial ini berpotensi besar untuk dapat meraih keuntungan bila direncanakan dengan tepat, antara besarnya pengeluaran yang diperlukan, dengan keuntungan yang didapat. Selain itu pembangunannya juga dilakukan tanpa melupakan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya sebagai sebuah bangunan komersial, seperti akses yang mudah, tanpa menyebabkan kemacetan lalu lintas, ikut menjaga citra kota, dan sebagainya. Sebagai bangunan komersial, maka bangunan ini harus mudah dikenali, atau jelas sebagai bangunan komersial, dan mempunyai kelengkapan dalam prasarana kota seperti kelengkapan jalan, utilitas, (riol kota, air bersih/PDAM), fasilitas umum, jaringan listrik dan telepon, dan sarana transportasi yang memadai, seperti jalur-jalur angkot dan becak. Selain itu bangunan ini juga terletak di zona pusat bisnis, untuk meningkatkan potensinya sebagai bangunan komersial.

Shopping mall menurut pengertiannya adalah suatu pusat perbelanjaan yang berintikan dari satu atau beberapa departement store besar, sebagai daya tarik dari pengecer-pengecer kecil serta rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko menghadap koridor utama. Selain itu Shopping mall juga merupakan bangunan yang memiliki tipologi sendiri, selain memiliki departement store besar dan toko-toko kecil, ia juga memiliki koridor tunggal yang lebarnya sekitar 8-16 meter, dengan jumlah lantai maksimal 3 lantai, ada atrium di sepanjang arah (koridor), entrance dapat dicapai dari segala arah, dan memiliki parkir di sekeliling bangunan dengan akses ke mall yang mudah dicapai (Maitland, Barry,1985). Untuk itu dalam membangun shopping mall

---

ini perlu ditekankan untuk memberikan kemudahan akses, dan fasilitas-fasilitas lain agar pengunjung tidak merasa menemukan kesulitan yang berarti, seperti luasan parkir yang cukup, serta letaknya yang strategis, juga jalur sirkulasi yang efektif, dan didukung dengan besaran ruang yang memadai.

Mengingat bangunan shopping mall adalah bangunan komersial, maka perlu dipikirkan bahwa tujuan utama membangun bangunan komersial ini adalah bagaimana caranya agar dapat mewujudkan tujuan membangun bangunan komersial ini, yaitu untuk mencapai keuntungan yang sebesar-besarnya, dan dapat mengembalikan modal dengan waktu yang sesingkat-singkatnya. Mengingat hal itu, maka banyak aspek yang harus diperhatikan dalam membangun shopping mall.. Salah satu hal yang paling penting untuk diperhatikan adalah bagaimana cara untuk membangun shopping mall ini dengan biaya seekonomis mungkin, tetapi tetap memenuhi standart-standart shopping mall yang diinginkan. Dan juga bagaimana caranya mengatur sedemikian rupa agar shopping mall ini memiliki keefektifan yang tinggi ditinjau dari fungsinya sebagai bangunan komersial. Oleh karena itu shopping mall yang dibangun haruslah mengikuti prinsip bangunan komersial, dibangun dengan biaya seekonomis mungkin, tetapi memiliki keefektifan yang tinggi sebagai bangunan komersial, agar memiliki daya jual tinggi, agar modal yang dikeluarkan untuk membangun shopping mall dapat kembali dalam waktu sesingkat mungkin, dan menguntungkan bagi pemilik dan penyewanya. Disinilah letak kesulitan dari penelitian ini, karena pada umumnya bila shopping mall ini akan dibangun dengan harga ekonomis, maka ada kemungkinan sukar untuk mendapatkan shopping mall yang bagus dan memiliki nilai jual yang tinggi, karena untuk membangun shopping mall yang bagus, dalam arti memiliki nilai jual yang tinggi dan mewah, akan banyak dana yang dipakai untuk membangunnya. Karena itu, bila ingin membuat shopping mall yang bagus, dan memiliki nilai jual yang tinggi, kendala yang dihadapi biasanya adalah dana yang besar yang dibutuhkan untuk membangunnya.

Banyak hal yang mempengaruhi agar shopping mall bisa dibangun dengan efisiensi yang tinggi, tetapi tetap efektif dalam fungsinya. Salah satunya adalah penentuan besar lantai terbangun yang tepat, dengan perhitungan yang tepat, maka sehingga tiap area shopping mall bisa berfungsi semaksimal mungkin tanpa banyak membuang dana. Beberapa hal yang harus diperhatikan disini adalah dalam penentuan besaran lantai terbangun yang harus direncanakan, serta penempatan area-area yang ada pada shopping mall dengan tepat, ditinjau dari harga bangun bangunan, serta harga tanah, untuk mendapatkan harga bangun shopping mall yang paling murah. Selain itu, penentuan besaran area komersial dan sirkulasi, servis, penunjang, dan parkir yang tepat, juga sangat diperlukan, terutama penentuan unit-unit ruang sewa yang tepat, karena ruang-ruang sewa ini adalah inti dari shopping mall, sehingga harus direncanakan dengan sebaik mungkin. Yang paling penting, ruang-ruang sewa ini harus dibangun agar memiliki nilai jual yang tinggi, tetapi dengan harga yang ditekan serendah mungkin. Ada banyak hal yang harus diperhatikan dalam merencanakan ruang-ruang sewa ini, seperti sistem ruangnya, yang berhubungan erat dengan dimensi, utilitas, dan sirkulasinya. Hal ini sangat ditekankan dalam perencanaan shopping mall ini, karena ini sangat penting untuk dilakukan, mengingat inilah tujuan utama untuk membangun bangunan komersial pada umumnya, dan shopping mall pada khususnya. Tujuan tersebut adalah untuk mencari keuntungan sebesar-besarnya, dengan modal sekecil-kecilnya, dengan perhitungan, dalam jangka waktu tertentu, yang diharap dengan waktu yang sesingkat mungkin, modal bisa kembali.

Mall yang akan direncanakan pembangunannya terletak di kotamadya Cirebon, Jawa Barat. Dengan lahan yang terletak di jalan arteri, tepat di pusat kota, di zona bisnis. Hal ini sangat mendukung daya jual shopping mall ini, mengingat Cirebon adalah kota satelit, yang berada di tengah-tengah kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Yogyakarta, juga berada dekat dengan kota-kota kecil seperti Kuningan, Brebes, Ciledug, Sindang Laut, dan lain-lain. Hal ini sangat berarti bagi perkembangan kota Cirebon, dimana

investor-investor dari kota terdekat banyak menanamkan modalnya di Cirebon, dan kota Cirebon juga menjadi kota persinggahan dan tempat berekreasi dan berbelanja bagi penduduk kota-kota kecil di sekitarnya. Hal ini juga menguntungkan bagi pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi di kota Cirebon.

#### I.2 Permasalahan

Bagaimana perancangan shopping mall yang hemat biaya, tetapi juga memiliki nilai jual yang tinggi untuk dibangun di Cirebon.

#### I.3 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari model shopping mall yang hemat biaya, tetapi tetap memiliki nilai jual yang tinggi untuk dibangun di Cirebon.

#### I.4 Sasaran

Sasaran penelitian ini adalah untuk mendapatkan model shopping mall yang hemat biaya, tetapi tetap memiliki nilai jual yang tinggi untuk dibangun di Cirebon, dengan studi literatur untuk mendapatkan data kriteria-kriteria terukur shopping mall, dan studi pada Grage Mall di Cirebon, untuk mendapatkan kriteria-kriteria shopping mall di Cirebon yang mungkin tidak ada dalam literatur.

#### I.5 Lingkup penelitian

Lingkup pembahasan dibatasi pada permasalahan dalam menyelesaikan shopping mall dengan dasar efektivitas biaya, yaitu dengan analisa untung-rugi, yaitu analisa keefektivan biaya dari beberapa pilihan, untuk melihat apakah keuntungan bisa lebih besar dari harga yang dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu dalam membangun shopping mall di Cirebon.

## I.6 Sistematika pembahasan

### BAB I. PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, permasalahan, tujuan, sasaran, lingkup penelitian, dan sistematika pembahasan.

### BAB II. KAJIAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian tentang teori-teori yang dipakai untuk melengkapi dan mendukung penelitian tentang perancangan shopping mall yang hemat biaya, jurnal tentang hemat biaya (*cost effective*) untuk perancangan shopping mall di Cirebon.

### BAB III. DESAIN PENELITIAN

Berisi tentang desain penelitian yang meliputi teknik pengambilan sampel, metode mencari data, jenis data yang didapat, variabel-variabel, metode analisis, dan kerangka pemikiran yang digunakan sebagai pedoman untuk melakukan penelitian.

### BAB IV. PENGAMATAN DI GRAGE MALL CIREBON

Berisi tentang pengamatan pada Grage Mall di Cirebon, dengan pengamatan pada ruang-ruang sewa toko pada khususnya, dan keseluruhan shopping mall pada umumnya dengan pengukuran dimensi ruang-ruangnya, sistem sirkulasi, dan utilitasnya, juga wawancara dengan pihak-pihak terkait untuk mengetahui hal-hal yang tidak bisa diketahui dengan cara diamati seperti data-data harga sewa, harga atau biaya kapital, operasional, perawatan, serta pemasukan yang di dapat oleh Grage Mall.

### BAB V. ANALISA

Berisi tentang analisa dari hasil penelitian yang didapat, yaitu analisa tentang pembangunan shopping mall yang tepat tetapi juga hemat biaya, perhitungan untung-rugi shopping mall, juga analisa

---

dari hasil penelitian yang didapat berupa sampel ruang-ruang sewa toko dan area-area lainnya.

---

## BAB VI. MODEL REKOMENDASI

Guide lines perancangan yang berisi tentang kesimpulan dari hasil analisa penelitian yang berupa letak dan besaran lahan, besaran bangunan, bentuk bangunan, penampilan bangunan, sistem bagian dalam bangunan, yang digunakan sebagai dasar untuk merancang shopping mall di Cirebon yang hemat biaya.

