

BAB III

METODE PENELITIAN

III.1 Sampel

Untuk mendapatkan data-data primer tentang ruang-ruang sewa jenis toko pada shopping mall di Cirebon, digunakan sampel. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *quota stratified random sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel secara acak pada Grage Mall di Cirebon, berdasarkan beda lantai tempat ruang-ruang sewa jenis toko

Quota : Jumlah ruang sewa berdasarkan tipe/ukuran ruang

- Ruang sewa kecil (27 m^2 dan kelipatannya) : 56 ruang
- Ruang sewa besar (40 m^2 dan kelipatannya) : 10 ruang

Stratified : Berdasarkan perletakannya yaitu pada lantai 1 dan 2.

Random : Sampel ruang sewa toko diambil secara acak, 25% dari jumlah sampel.

Bangunan yang akan diteliti adalah Grage Mall di Jalan Tentara Pelajar, Cirebon.

Luas lahan : 38.000 m^2

Luas bangunan : 30.000 m^2

Jumlah magnet/anchor : 7 buah

Jumlah ruang sewa : 66 buah

Jumlah *counter island* : 19 buah

III.2 Metode mencari data

A. Data primer

Pengumpulan data yang dilakukan langsung di lapangan dengan cara observasi, pengukuran pada shopping mall yang ada, dan interview dengan pihak terkait, seperti bagian pengelola shopping mall dengan instrumen berupa kamera, alat-alat tulis, dan form wawancara.

- Observasi lapangan untuk mengamati sistem ruang sewa pada shopping mall di Cirebon dan aspek-aspek penunjang yang diperlukan dalam penelitian
- Pengukuran untuk mendapatkan ukuran-ukuran ruang sewa pada shopping mall di Cirebon, untuk mengetahui tuntutan kebutuhan shopping mall di Cirebon pada khususnya, yang mungkin belum ada pada standart ruang dari literatur.
- *Interview* atau wawancara dengan pihak pengelola shopping mall, para pengusaha atau para penyewa ruang sewa toko, untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam penelitian.

B. Data sekunder

Pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung, yaitu pengumpulan data berupa gambar kerja shopping mall di Cirebon, dan literatur tentang standart-standart shopping mall pada umumnya.

III.3 Data yang didapat

Data yang didapat adalah data-data sebagai berikut

A. Harga

1. Biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak pemilik mall
 - a) Biaya kapital (Wawancara : Ir. Mursidi, Project officer, 2003)
 - 1) Lahan/ tanah
 - 2) Bangunan
 - 3) Pembersihan tapak
 - 4) Jalan
 - 5) Taman
 - 6) Gerbang
 - 7) Asuransi
 - 8) MEE
 - 9) Arsitek
 - 10) Perijinan

b) Biaya operasional (Wawancara : Junaidi, Divisi keuangan, 2003)

- 1) Listrik
- 2) Genset
- 3) Telepon
- 4) Gaji pegawai pengelola

c) Biaya perawatan (Wawancara : Junaidi, Divisi keuangan, 2003)

- 1) Gedung
- 2) Ruang luar
- 3) Genset
- 4) AHU
- 5) Eskalator
- 6) Lift

2. Pemasukan yang didapat pihak mall (Wawancara : Warjaya, Divisi pemasaran, 2003)

a) Dari sewa ruang

- 1) Sewa ruang jenis toko
- 2) Sewa ruang jenis magnet
- 3) Sewa konter khusus

b) Dari parkir

- 1) Parkir mobil
- 2) Parkir motor

B. Ruang sewa

1. Ruang sewa jenis toko

a) Tipe besar (40 m²)

- 1) Dimensi
- 2) Utilitas
- 3) Sirkulasi
- 4) Perletakan ruang

b) Tipe kecil (27 m²)

- 1) Dimensi

2) Utilitas

3) Sirkulasi

4) Perletakan ruang

2. Ruang sewa jenis magnet

a) Departemen store

b) Pasar swalayan

c) *Food bazar*

d) Hiburan/ *amusement*

3. Atrium/ mall

C. Pengusaha

1. Pengusaha dari Cirebon

a) Klasifikasi jenis/ bidang usaha

b) Jumlah pengusaha/ perusahaan

2. Pengusaha dari luar Cirebon

III.4 Variabel

Tabel 3.1 : Variabel

Variabel				
Ruang-ruang	Ruang sewa	Toko	Dimensi	- Panjang - Lebar - Tinggi
			Utilitas	- Titik AC - Sprinkler
			Sirkulasi	- Panjang - Lebar - Tinggi

			Letak ruang	Dekat dengan
				- Entrance
				- Atrium
				- Parkir
				Letak lantai
				- Lantai 1
				- Lantai 2
		Anchor/magnet	Dimensi	- Panjang
				- Lebar
				- Tinggi
			Utilitas	- Mekanikal
				- Elektrikal
			Sirkulasi	- Panjang
				- Lebar
				- Tinggi
		Konter khusus	Dimensi	- Panjang
				- Lebar
				- Tinggi
	Penunjang	R. Pengelola	Dimensi	- Luas
				- Tinggi
			Sirkulasi	- Luas
				- Tinggi
		Fasilitas umum	Dimensi	- Luas
				- Tinggi

			Sirkulasi	- Luas - Tinggi
		Servis	Dimensi	- Luas - Tinggi
Hemat biaya	Pemilik	Modal	Biaya kapital	- Tanah - Bangunan - Tapak - Jalan - Taman - Gerbang - Asuransi - MEE - Arsitek - Perijinan
			Biaya operasional	- Listrik - Genset - Telepon - Gaji pegawai
			Biaya perawatan	- Gedung - ruang luar - Genset - AHU - Eskalator - Lift
		Keuntungan	Uang sewa	- Toko - Magnet

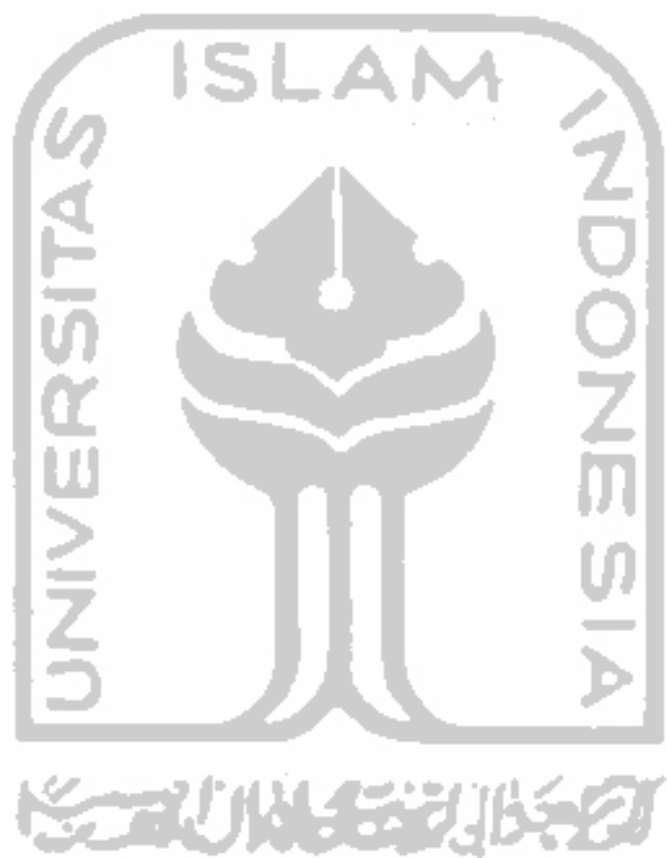
				- Konter luar
	Penyewa	Bangunan mempunyai nilai jual tinggi	Aspek yang mendukung pemilihan lahan	<ul style="list-style-type: none"> - Letak lahan - Akses - Kapasitas - Harga tanah - Besar lahan - Zoning - Utilitas - Kondisi - Topografi
		Ruang sewa mempunyai nilai jual tinggi	Fleksibilitas	<ul style="list-style-type: none"> - Dimensi - Akses - Utilitas - Partisi
			Letak ruang	<ul style="list-style-type: none"> - Kedekatan - Letak lantai



III.5 Metode analisis

Data yang didapat, berupa data-data harga yang didalamnya termasuk data harga kapital, operasional, dan perawatan, dan juga data pemasukan yang didapat oleh shopping mall, akan dianalisa dengan cara mengkomparasi alternatif pemasukan dan pengeluaran tersebut, yang didalamnya berisi tentang alternatif pemilihan lahan, besaran atau luas lantai bangunan, juga besaran parkir dan open space. Dari hasil komparasi alternatif-alternatif yang ada, akan didapat alternatif yang dianggap paling baik dan hemat biaya, yang pada akhirnya temuan yang berupa alternatif terpilih itu

digunakan untuk menjadi acuan sebagai dasar perencanaan shopping mall
yang baru di Cirebon



III.6 Kerangka pemikiran

