

BAB IV

PENGAMATAN DI GRAGE MALL CIREBON

IV.1 Tinjauan umum kota Cirebon

IV.1.1 Letak geografis dan administrasi wilayah

Kota Cirebon terletak di Pantai Utara Propinsi Jawa Barat, berdekatan dengan propinsi Jawa Tengah. Secara geografis, Kota Cirebon berada pada posisi 108 33' BT dan 6 42' LS. Lokasi ini memanjang dari barat ke timur sepanjang kira-kira 8 km, dan dari utara ke selatan sepanjang kira-kira 11 km. Bentang alamnya merupakan dataran pantai dengan luas wilayah kira-kira 3.735,82 Ha. Secara administratif, kota Cirebon dibatasi oleh:

Batas utara : Sungai Kedungpane.

Batas timur : Laut Jawa.

Batas selatan : Sungai Kalijaga.

Batas barat : Banjir Kanal/ Kabupaten Cirebon.

Kota Cirebon terbagi menjadi 5 kecamatan dan 22 kelurahan, yang pembagiannya adalah sebagai berikut:

Kecamatan kejaksan, luas 3.616 km², terdiri dari 4 kelurahan, yaitu. Kesenden, Kebon baru, Sukapura, dan Kejaksan.

Kecamatan Kesambi, luas 8.059 km², terdiri dari 5 kelurahan, yaitu: Pekiringan, Sunyaragi, Kesambi, Drajat, dan Karya mulya.

Kecamatan Pekalipan, luas 1.561 km², terdiri dari 4 kelurahan, yaitu: Pekalangan, Pekalipan, Pulasaren, dan Jagasatru.

Kecamatan Lemahwungkuk, luas 6.507 km², terdiri dari 4 kelurahan, yaitu: Panjunan, Lemahwungkuk, Kasepuhan, dan Pegambiran.

Kecamatan Harjamukti, luas 17.615 km², terdiri dari 4 kelurahan, yaitu: Larangan, Kecapi, Kalijaga, dan Argapura.

(Selayang Pandang Cirebon, 2001).

IV.1.2 Letak Kotamadya Cirebon sebagai kota satelit

Yang dimaksud letak kotamadya Cirebon sebagai kota satelit adalah, letak Kota Cirebon sangat strategis bila ditinjau dari letak atau kedekatannya dengan beberapa kota besar penting lainnya, dan merupakan persimpangan antara beberapa kota besar tersebut. Beberapa kota yang berdekatan dengan Kota Cirebon adalah Ibukota negara Jakarta, Bandung, Yogyakarta, Semarang. Sedangkan Cirebon juga menjadi pusat bagi beberapa kota kecil seperti Ciledug, Sindang Laut, Jatibarang, Indramayu, Plumbon, dan lain-lain. Hal ini tentu saja menguntungkan Kota Cirebon berbagai macam aspek, salah satunya adalah aspek ekonomi. Karena banyak pengusaha dari beberapa kota tersebut, kecil maupun besar, yang menanamkan modalnya di Kota Cirebon. Baik yang terdaftar dalam KADIN maupun tidak. Selain itu, Kota Cirebon menjadi tempat persinggahan dari beberapa kota lain yang selalu melewati Kota Cirebon sebagai jalur transportasi, sehingga Kota Cirebon menjadi tempat yang harus dibangun secara fisik mengingat fungsinya yang cukup vital.

IV.1.3 Pengusaha/Penanam modal

Para pengusaha di Kota Cirebon, sebagian besar dinaungi dalam satu wadah yaitu KADIN. Hasil pencatatan terakhir yang dilakukan pada tahun 2000, menunjukkan jumlah pengusaha yang berada di dalam wadah ini, yaitu seperti yang bisa dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.1 : Pengusaha/penanam modal

Sub bidang	Jumlah
Alat konstruksi	27
Alat kelengkapan mesin	133
Pengeboran seismik	1
Penyediaan tenaga kerja	15
Jasa pembersih	13
Peralatan rumah tangga	24
Alat kedokteran	11
Pengiriman barang	6
Alat kelengkapan kantor	58
Perangkat komputer	14
Penyewaan alat angkutan	3
Perawatan sumur	1
Peralatan/distribusi zat cair/gas	5
Peralatan komunikasi, navigasi, pos (elektronik)	11
Peralatan pertanian, peternakan, perikanan	6
Bahan kimia	8
Bahan pangan	3
Bahan makanan ternak	1
Pembangunan / reparasi kapal	6
Pengeboran	1
Percetakan	3

Pengecoran dan pembentukan	1
Peralatan pendidikan	2
Peralatan keselamatan kerja dan angkutan	9
Bahan bakar	1
Peralatan / suku cadang kendaraan bermotor	3
Karoseri/ peti kemas	2
Pekerjaan ulang / work over	1
Total	369 pengusaha

Tetapi, perlu diingat bahwa KADIN hanyalah wadah resmi bagi para pengusaha dalam menjalankan usahanya. Sebagai wadah pembimbing. Sedangkan pengusaha-pengusaha kecil lainnya, yang tidak terdaftar, atau pengusaha-pengusaha besar yang berasal dari luar Kota Cirebon juga ikut ambil bagian dalam menentukan pangsa pasar di Cirebon pada umumnya, dan shopping mall di Cirebon pada khususnya.

IV.1.4 Kependudukan

Berdasarkan hasil sensus yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, diketahui bahwa jumlah penduduk pada tahun 2000 adalah 272.263 jiwa, dengan pertumbuhan penduduk sekitar 2,25% per tahun. Sedangkan kepadatan penduduk terkonsentrasi pada bagian tengah hingga utara (Kecamatan Kejaksan, Pekalipan, dan Kesambi), yaitu hampir mencapai 70%. Sedangkan sisanya tersebar di bagian selatan, yaitu Kecamatan Lemahwungkuk dan Harjamukti. Mata pencaharian penduduk sebagian besar (42,86%) adalah dibagian perdagangan, perhotelan, dan restoran. Di bagian jasa-jasa (21,33%), dan sisanya adalah pertanian, industri pengolahan, bangunan, dan lain-lain. (Selayang pandang Cirebon, 2001).

Sedangkan PDRP per kapita penduduk tahun 2000 = Rp. 5,02 juta , tahun 2001 = Rp. 5,14 juta. Perkembangan berdasarkan harga

konstan tahun 1993, maka tahun 2000 = 13,19 %, dan pada tahun 2001 = 15,09 %. Sedangkan indeks harga implisit PDRP, pada tahun 2000 = 27,69 %, dan tahun 2001 = 293,32 %.

IV.2 Grage Mall

IV.2.1 Tinjauan umum Grage Mall

Grage Mall terletak di kota Cirebon, tepatnya di zona bisnis, pada Jalan Tentara pelajar dan Jalan Dr. Cipto. Dengan pengembang adalah PT Multi Pratama Indah Raya, memiliki luas tanah sekitar 38.000 m², dan luas bangunan sekitar 30.000 m². Shopping mall ini memiliki jumlah lantai sebanyak 3 buah, juga memiliki spesifikasi area komersial sebagai berikut:

Magnet/ anchor : 7 buah.

Ruang sewa : 66 buah.

Counter island : 19 buah.

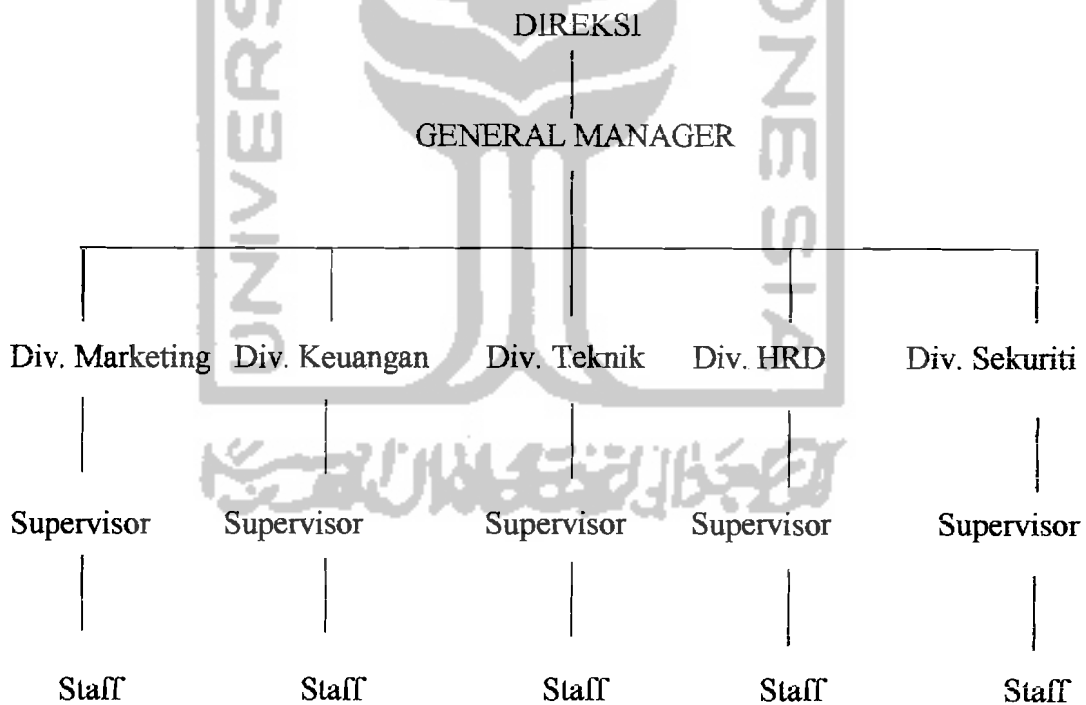
Magnet memiliki besaran hampir 50% dari besaran ruang sewa jenis toko, yang besarnya ditentukan oleh pihak pengembang dengan hasil rundingan dengan berbagai pihak, seperti pihak Matahari Departemen Store dan supermarket. Untuk biaya sewa, pihak Matahari di berikan keringanan sesuai dengan bentuk kerjasama yang saling menguntungkan, dengan jangka waktu bayar puluhan tahun, di cicil per tahun, atau biasanya di sebut kontrak eksklusif. Untuk area ruang sewa jenis toko, ukuran ruang sewa sudah ditentukan, yaitu unit kecil, mempunyai besaran 27 m², dan unit besar, mempunyai besaran 40 m². Dimana, nantinya setiap penyewa bisa berunding dengan pihak pengelola shopping mall untuk masalah besarnya ruang yang ingin di sewa. Untuk biaya penyewaan, dikenakan sewa dengan kurs dollar amerika, yang 20% biaya dibayar di muka, dan 80% di cicil selama 3 tahun, untuk penyewaan selama 5 tahun. Biaya sewa tergantung dari besar unit sewa, semakin besar, semakin mahal harga sewa. Letaknya di lantai berapa, karena pada

lantai dasar harga cenderung lebih tinggi daripada di lantai 2. Tetapi harga sewa bisa dinegosiasikan.

Untuk *counter island*, besaran areanya adalah 6,25 m². Tetapi, beberapa *counter island* memiliki panjang dan lebar yang berbeda, khusus untuk yang letaknya di selasar pada lantai 2. Hal ini mengingat bahwa sirkulasi pada lantai 2 tidak selebar seperti pada lantai 1. Untuk penyewaan, dikenakan biaya dengan kurs rupiah, dengan besaran yang berbeda, sesuai kemampuan dan jenis barang dagang atau jasa yang ditawarkan. (Survey, 2003).

Sedangkan untuk mengetahui lebih jauh tentang pengelolaan pada Grage Mall ini, yang mengatur dan menjalankan Grage Mall, dapat dilihat dari bagan organisasi berikut

Bagan organisasi pegawai pengelola Grage Mall Cirebon:



Gambar 4.1 : Bagan organisasi pegawai pengelola Grage Mall Cirebon

IV.2.2 Tinjauan khusus Grage Mall

A. Site

Pemilihan site dilakukan dengan beberapa pertimbangan.

1. Lahan dapat dikembangkan dan lokasi berada di dalam area bisnis seperti yang direkomendasikan dalam analisa pasar.
2. Lokasi dapat diakses dengan mudah, paling tidak dilewati oleh satu jalan raya.
3. Kapasitas jalan raya yang cukup, baik masa sekarang, maupun masa yang akan datang, yang mampu membangkitkan atau menghasilkan bagi shopping mall.
4. Harga tanah yang sesuai, hubungannya dengan dengan biaya kapital total dengan pemasukan yang didapat dari sewa ruang pada shopping mall.
5. Besaran lahan yang cukup untuk perencanaan area bangunan dan area parkir.
6. Zoning yang tepat dengan fungsi yang ingin didapat, karena perubahan zoning biasanya sulit, mahal, dan menghabiskan banyak waktu.
7. Utilitas dapat dipasang dengan harga yang layak.
8. Kondisi permukaan tanah dapat diatasi dengan harga layak, seperti berbatu, berawa, aliran air, dsb.
9. Lahan tidak bermasalah dalam hukum atau terlarang, yang bisa mengganggu perencanaan.
10. Topografi yang baik tanpa banyak mengeluarkan biaya untuk meninggikan, merendahkan, atau mengeringkan lahan.
11. Area lahan yang cukup untuk pengembangan di masa depan dan pemasukan fasilitas penunjang seperti bangunan perkantoran, motel, dsb.
12. Kedekatan dengan transportasi umum.

13. Kemungkinan integrasi lahan dengan penggunaan-penggunaan yang menguntungkan bagi berbagai pihak seperti perumahan, rekreasi, pusat kota, dll.
14. Perlindungan proyek dari pembangunan di sekitarnya yang tidak diinginkan.

Dengan banyak pertimbangan yang dirasa memenuhi syarat, maka telah ditetapkan bahwa posisi Grage Mall berada pada ruas Jalan Tentara Pelajar. Terutama karena harganya yang relatif murah. Pertimbangan yang juga mendasari adalah karena daerah itu, selain memiliki masa depan untuk dibangun lebih baik, juga karena daerah itu tidak terlalu padat dengan pertokoan atau pabrik, sehingga terkesan luas dan teratur.

B. Penyediaan area parkir

Penyediaan area parkir seluruhnya berada pada *open space*, tidak di dalam bangunan. Hal ini dengan beberapa pertimbangan, yaitu :

1. Perhitungan yang mendalam yang menunjukkan bahwa akan lebih ekonomis bila area parkir dibangun di luar bangunan dengan pertimbangan harga tanah dan pengolahannya yang masih murah pada saat itu bila dibandingkan dengan harga bangun bangunan.
2. Pertimbangan efisiensi untuk mendapatkan keuntungan karena area atau site yang tersedia cukup luas dan sangat memungkinkan untuk membangun keseluruhan area parkir pada lahan terbuka, dan tetap menyisakan tempat untuk berbagai kepentingan lain yang diletakkan pada lahan terbuka, seperti taman.

C. Pemilihan sistem struktur dan bahan bangunan.

Pemilihan sistem struktur dan bahan bangunan dasar adalah sebagai berikut :

- Pondasi tiang pancang dengan voot plat.
- Struktur dinding bata dengan sistem struktur rangka.
- Struktur atap datar dak beton.

Hal ini karena pertimbangan ekonomis, tetapi tetap kokoh untuk membangun bangunan berlantai tiga.

- Fasad dengan konsep fasad *non fix*, dimana fasad bangunan dapat diganti dalam jangka waktu tertentu untuk merubah suasana. Dalam artian fasad bangunan berupa tempelan-tempelan papan billboard atau ornamen yang murah harganya, tetapi dapat menampilkan citra shopping mall sebagai bangunan komersial yang menarik, juga memunculkan konsep *clarity* (kejelasan) dan *boldness* (kemencolokan). Tetapi selain murah juga berfungsi cukup baik, selain itu juga fleksibel karena memungkinkan fasad untuk diubah dalam jangka waktu tertentu.
- Sistem pembebanan atau struktur lantai yang sedikit berlebihan dalam perancangannya, yaitu dibuat sama kuat di setiap tempat dengan maksud agar tiap area lantai dapat dengan mudah dialihfungsikan atau memiliki fleksibilitas yang tinggi, walaupun pada pembangunannya sedikit mahal.
- Penyediaan area penunjang dan parkir tidak pada *basement* karena memang tidak memiliki basement. Hal ini dikarenakan adanya intrusi air laut yang tidak memungkinkan dibangunnya *basement*, juga karena setelah dilakukan pertimbangan, terlihat bahwa lebih ekonomis untuk membangun area parkir pada *open space* mengingat harga tanah dan pengolahannya lebih murah bila

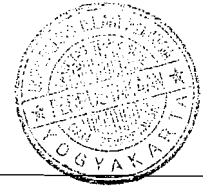
dibandingkan dengan harga bangun bangunan, juga memanfaatkan lahan yang luas.

- Modul menggunakan modul lantai 30 cm, karena modul ini yang dirasa paling ekonomis ditinjau dari banyak sisi. Untuk lantai, sudah tersedia ubin ukuran 30 cm, begitu juga untuk modul struktur, cocok bila menggunakan modul ini karena modul struktur yang dipakai dan tersedia di pasaran adalah kelipatan dari 3 m.

D. Desain bangunan

Desain bangunan secara umum membentuk huruf "I" dengan magnet pada ujung-ujungnya dan ruang sewa berupa toko-toko di sepanjang koridor. Atrium yang melingkar berada dilantai dasar, tepat ditengah bangunan. Bagian dalam bangunan memiliki sumbu, yaitu koridor tunggal, selain sebagai pengatur gerak pengunjung, juga untuk mengatur bentuk dasar bangunan yang seperti huruf "I". Warna bangunan, seperti yang terlihat dari luar, memiliki memakai warna krem dan hijau, menunjukkan bahwa Grage Mall bekerjasama dengan matahari Departemen Store, dengan dinding yang berupa pasangan bata yang ditutupi oleh tempelan-tempelan ornamen dan papan-papan *billboard* yang mengiklankan barang dagangan atau jasa dengan irama yang terlihat jelas. Hampir tidak terlihat bentukan tradisional Cirebon pada fasad bangunan, tetapi lebih menunjukkan citra bangunan komersial yang modern.

Proporsi bangunan, perbandingan antara panjang dan tinggi bangunan adalah 160 m : 15 m. seperti yang dikemukakan Camillo sitc, perbandingan ini ($\text{panjang/tinggi} > 1$) akan menyebabkan kesan meruang kurang. Tetapi, dipandang dari segi lain, akan muncul kesan atau citra bangunan komersial/ mall yang tegas dan jelas.



E. Prosentase luas area pada Grage Mall

Berdasarkan analisa pada denah dan perhitungan di lapangan, maka didapat besaran area-area di dalam bangunan Grage Mall sebagai berikut :

1. Area komersial = $65\% \times 30.000 \text{ m}^2 = 19.500 \text{ m}^2$
2. Area sirkulasi = $30\% \times 30.000 \text{ m}^2 = 9.000 \text{ m}^2$
3. Area penunjang dan servis = $5\% \times 30.000 \text{ m}^2 = 1.500 \text{ m}^2$

F. Sistem bagian dalam bangunan

1. Sistem utilitas

a. Sistem sanitasi

Jaringan air bersih dari PAM dengan sistem distribusi *down feed*, dengan pertimbangan ekonomis dan kemudahan dalam pelaksanaan. Sedangkan jaringan air kotor dari lavatory dialirkan ke SPT (Sewage Treatment Plan), setelah diolah akan dialirkan melalui jaringan air kotor kota.

b. Sistem distribusi listrik dan penangkal petir.

Sistem jaringan listrik berasal dari 2 sumber, yaitu PLN, disalurkan ke gardu utama, kemudian melalui ruang transformator didistribusikan ke panel-panel di tiap-tiap lantai. Selain itu, juga ada genset sebagai sumber listrik cadangan bila sumber dari PLN mati. Sedangkan sistem penangkal petir jenis sangkar faraday.

2. Sistem komunikasi dan suara

Sistem komunikasi di dalam ruangan atau keluar ruangan akan memakai sambungan telepon, faks, dan juga intercom. Dilengkapi dengan sistem PABX (Privat Automatic Branch Exchange) yang digunakan untuk mengontrol sistem telekomunikasi. Sedangkan untuk

umum, menggunakan telepon umum. *Sound system* juga digunakan untuk musik, pengumuman dan keamanan.

3. Sistem *fire protection*

Untuk menanggulangi bahaya kebakaran, digunakan sistem *fire protection* yang ekonomis tetapi tepat guna dan sesuai aturan pengamanan bangunan, yaitu :

- *Smoke detector* untuk suhu asap ruangan 40-50C.
- *Heat detector* untuk suhu ruangan 60-70C.
- *Sprinkler* melayani area 10-25 m².
- *Fire extinguisher* pada area seluas 25 m².
- *Hose* (selang) tiap lantai dengan jarak tertentu untuk area seluas 30-50 m².
- Tangga darurat dengan lebar 1,5 m, tiap ujung-ujung mall yang tahan api dan berhubungan dengan luar secara langsung.

4. Sistem penghawaan

Sistem penghawaan ada 2, yaitu :

- Penghawaan alami, dengan *cross ventilation*.
- Penghawaan buatan dengan AC sentral pada ruang-ruang komersial dan AC split pada ruang kantor pengelola.

5. Sistem pencahayaan ada 2, yaitu :

- Pencahayaan alami dengan sinar matahari diimbangi oleh pencahayaan buatan karena pencahayaan alami tidak berperan banyak dalam bangunan komersial.
- Pencahayaan buatan dengan lampu hampir di seluruh bagian shopping mall kecuali ruang luar.

6. Sistem transportasi bangunan

Sistem transportasi vertikal bangunan berupa lift barang, eskalator, tangga manual, dan tangga darurat.

IV.2.3 Tinjauan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Grage Mall

A. Biaya kapital. (Survey, 2003)

Biaya kapital yang harus dikeluarkan oleh pengembang Grage mall untuk membangun shopping mall dari awal adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} 1 \text{ Harga tanah} &= \text{harga tanah/m}^2 \times \text{luas lahan} \\ &= \text{Rp. } 300.000 \times 38.000 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 11.400.000.000 \end{aligned}$$

2 Harga bangunan

Berdasarkan pada standar nilai harga gedung untuk pembangunan di wilayah kota Cirebon pada saat itu, harga bangunan beserta strukturnya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Harga bangunan} &= \text{Harga bangunan/m}^2 \times \text{luas bangunan} \\ &= \text{Rp. } 350.000 \times 30.000 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 10.500.000.000 \end{aligned}$$

$$3 \text{ Biaya pemberesan tapak : Rp. } 75.000.000$$

$$4 \text{ Biaya konstruksi jalan aspal dan pelataran parkir semi hotmix : Rp. } 4.000.000.000$$

$$5 \text{ Biaya pembuatan taman dan drainase : Rp. } 300.000.000$$

$$6 \text{ Biaya pembuatan pagar dan gerbang = Rp. } 100.000.000$$

$$7 \text{ Biaya asuransi pengkonstruksian = Rp. } 1.000.000.000$$

8 Mekanikal dan elektrik

$$\begin{aligned} \text{Biaya pemasangan} &= \text{Biaya pemasangan/m}^2 \times \text{luas} \\ &\text{bangunan} \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 500.000 \times 30.000 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp. } 15.000.000.000$$

$$9 \text{ Arsitek/ perancang = Rp. } 5.000.000.000$$

10 perijinan

a. IMMB = $\frac{5}{1000} \times \text{koef kelas bangunan} \times \text{koef letak bangunan} \times \text{indeks taksasi harga bangunan} \times \text{luas bangunan}$.

$$\begin{aligned} \text{Lantai 1} &= \frac{5}{1000} \times 2,50 \times 2,25 \times 2,50 \times \text{Rp. } 350.000 \times \\ &11.000 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 270.703.125 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Lantai 2} &= \frac{5}{1000} \times 2,50 \times 2,25 \times 2,50 \times \text{Rp. } 350.000 \times \\ &11.000 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 270.703.125 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Lantai 3} &= \frac{5}{1000} \times 2,50 \times 2,50 \times 2,50 \times \text{Rp. } 350.000 \times \\ &8.000 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 196.875.000 \end{aligned}$$

$$\text{IMMB total} = \text{Rp. } 738.281.250$$

b. Retribusi ijin gangguan : Rp. 7.000.000

c. Ijin usaha : Rp. 20.000.000

d. Amdal : Rp. 20.000.000

e. Pajak-pajak = Rp. 500.000.000

$$\text{Total biaya kapital} = \text{Rp. } 48.660.281.250$$

B. Biaya operasional. (Survey, 2003).

Biaya-biaya operasional yang harus dikeluarkan oleh Grage mall dalam jangka waktu tertentu adalah sebagai berikut :

1 . Biaya listrik per bulan dari sumber PLN : Rp. 400.000.000

2 . Biaya solar untuk genset 2 x 150 kvh per bulan :
Rp. 250.000.000

3 . Biaya telepon : Rp. 30.000.000

4 . Biaya gaji karyawan pengelola per bulan

a. General manager : asumsi 1 orang @Rp. 5.000.000
= Rp. 5.000.000

b. Supervisor 6 divisi : asumsi 1 orang @Rp. 3.000.000
= Rp. 18.000.000

c. 8 orang staff marketing : asumsi 1 orang @Rp. 2.000.000
= Rp. 16.000.000

d. 8 orang staff keuangan : asumsi 1 orang @Rp. 2.000.000
= Rp. 16.000.000

e. 8 orang staff teknik : asumsi 1 orang @Rp. 2.000.000
= Rp. 16.000.000

f. 8 orang staff administrasi : asumsi 1 orang @Rp.
2.000.000 = Rp. 16.000.000

g. 8 orang staff sekuriti dan parkir : asumsi 1 orang @Rp.
2.000.000 = Rp. 16.000.000

h. 20 orang pegawai sekuriti : asumsi 1 orang @Rp.
1.500.000 = Rp. 30.000.000

i. 10 orang pegawai parkir : asumsi 1 orang @Rp. 750.000
= Rp. 7.500.000

Total biaya karyawan pengelola per bulan = Rp.
140.500.000

Total biaya operasional per bulan = Rp. 820.500.000

C. Biaya perawatan. (Survey, 2003).

Biaya-biaya perawatan yang harus dikeluarkan oleh Graze mall dalam jangka waktu tertentu adalah sebagai berikut:

- 1 Biaya perawatan gedung (pengecatan ulang, perbaikan plafond, retakan dinding bata, kebocoran atap dak beton, an lain-lain) sekitar 5 juta per bulan.
- 2 Biaya perawatan open space (perawatan taman, elemen site, penggantian komponen, dan lain-lain) sekitar 5 juta per bulan.
- 3 Biaya overhoul genset sekitar 200 juta per 3 tahun
= Rp. 28 juta per bulan.

- 4 Biaya perawatan pencegah rusak genset sekitar Rp. 70.000.000 per bulan (Trakindo).
- 5 Biaya perawatan chiller dan AHU sekitar Rp. 5.000.000 per bulan.
- 6 Biaya perawatan eskalator dan lift sekitar Rp. 2.000.000 per bulan (kontrak servis).

Total biaya perawatan per bulan = Rp. 115.000.000

IV.2.4 Tinjauan pemasukan dari sewa ruang yang didapat oleh Grage Mall

A. Biaya sewa ruang jenis toko

Biaya sewa untuk ruang sewa jenis toko sangat beragam jumlahnya. Hal ini karena besaran, letaknya, jenis barang atau jasa yang dijual, berbeda-beda macamnya. Selain itu, uang sewa juga ditentukan oleh hasil negosiasi antara para penyewa dan pengelola shopping mall. Hal ini membuat besarnya uang sewa pada masing-masing toko berbeda. Tetapi semua itu masih bisa diprediksikan secara kasar karena sistem penyewaan sudah jelas. Harga minimal sewa sudah jelas, tetapi, bila pengelola shopping mall bisa mencari keuntungan lebih, maka, shopping mall juga bisa untung lebih. Sebagai berikut adalah perhitungan minimal dari keuntungan yang di dapat oleh Grage Mall atas sewa ruang jenis toko.

Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah :

- Penyewaan dilakukan dalam jangka waktu sewa 5 tahun, uang muka dibayar 20% dari total uang sewa, sisanya dicicil selama 3 tahun
- Uang sewa yang digunakan menggunakan mata uang US Dollar.
- Jumlah uang sewa berdasar hasil negosiasi kedua belah pihak.

Tabel 4.2 : Perhitungan uang sewa ruang jenis toko

Tipe	Letak lantai	Sewa 5 tahun	Jumlah ruang	Jumlah laba
Kecil (1 unit)	1	US\$ 36.000	12	US\$ 432.000
Kecil (2 unit)	1	US\$ 72.000	8	US\$ 576.000
Kecil (3 unit)	1	US\$ 108.000	1	US\$ 108.000
Kecil (4 unit)	1	US\$ 144.000	1	US\$ 144.000
Kecil (9 unit)	1	US\$ 324.000	1	US\$ 324.000
Kecil (1 unit)	2	US\$ 32.000	16	US\$ 512.000
Kecil (2 unit)	2	US\$ 64.000	10	US\$ 640.000
Kecil (3 unit)	2	US\$ 96.000	1	US\$ 96.000
Kecil (4 unit)	2	US\$ 128.000	5	US\$ 640.000
Besar (2 unit)	1	US\$ 108.000	2	US\$ 216.000
Besar (3 unit)	1	US\$ 156.000	3	US\$ 468.000
Besar (1 unit)	2	US\$ 48.000	4	US\$ 192.000
Besar (2 unit)	2	US\$ 96.000	1	US\$ 96.000
				Total :
				US\$ 4.444.000

Selain itu, ada gramedia sebagai pengecualian, ruang sewa khusus yang besarnya berbeda, yaitu 192 m². Memiliki lantai sebanyak dua lantai yang terletak pada lantai 2 dan 3, sehingga besarnya menjadi 384 m². Harga sewa juga berbeda yaitu Rp. 45.000.000 per bulan.

Setelah di rupiahkan (ditetapkan kurs US\$ adalah 8.000) maka jumlah laba yang didapat setelah ditambah dengan sewa gramedia adalah sekitar Rp. 35.597.000.000 untuk lima tahun.

Maka keuntungan per bulan adalah :

Rp. 35.597.000.000 : 60 bulan = Rp. 593.283.000/ bulan

Tabel 4.2 : Perincian jumlah unit yang disewa dan harga sewa total

Tipe	Letak lantai	Jumlah unit yang disewa	Jumlah ruang	Sewa selama 5 tahun	Total pemasukan 5 tahun	DP 20%	Cicilan/ bulan (sewa 5 tahun/ 36 bulan)
Kecil	1	1	12	US\$ 18.000	US\$ 216.000	US\$ 3.600	US\$ 400
	1	2	8	US\$ 36.000	US\$ 288.000	US\$ 7.200	US\$ 800
	1	3	1	US\$ 54.000	US\$ 54.000	US\$ 10.800	US\$ 1.200
	1	4	1	US\$ 72.000	US\$ 72.000	US\$ 14.400	US\$ 1.600
	1	9	1	US\$ 162.000	US\$ 162.000	US\$ 32.400	US\$ 3.600
	2	1	16	US\$ 16.000	US\$ 256.000	US\$ 3.200	US\$ 355
	2	2	10	US\$ 32.000	US\$ 320.000	US\$ 6.400	US\$ 710
	2	3	1	US\$ 48.000	US\$ 48.000	US\$ 9.800	US\$ 1.065
	2	4	5	US\$ 64.000	US\$ 320.000	US\$ 1.300	US\$ 1.420
	Besar	1	2	2	US\$ 54.000	US\$ 108.000	US\$ 10.800
1		3	3	US\$ 78.000	US\$ 234.000	US\$ 21.600	US\$ 2.400
2		1	4	US\$ 24.000	US\$ 96.000	US\$ 32.400	US\$ 3.600
2		2	1	US\$ 48.000	US\$ 48.000	US\$ 43.200	US\$ 4.800

B. Biaya sewa ruang magnet.

~~Biaya sewa ruang untuk ruang sewa jenis magnet/ anchor sedikit berbeda dan tidak bisa dipukul rata untuk setiap magnetnya, tetapi perlu ditelaah satu persatu.~~

- Departemen store (matahari). Penyewaan dengan kontrak eksklusif yang dibayarkan dengan sistem mencicil selama sekitar 20 tahun atau lebih, dengan hitungan yang lebih lunak dibanding penyewaan ruang jenis toko. Dengan besar 4.900 m², departemen store ini disewakan untuk jangka waktu puluhan tahun (minimal). Dengan harga sewa sekitar Rp. 144.000.000/ bulan

- Supermarket. Adalah bagian dari keluarga matahari, memiliki kontrak eksklusif. Disewakan dalam jangka waktu lama seperti halnya Matahari Departemen Store. Memiliki besaran 2.016 m², yang letaknya di lantai 1. Memiliki pendapatan yang cukup besar, dengan harga sewa setiap bulannya sekitar Rp. 80.000.000/ bulan.

- Bioskop 21. Sistem sewa sangat berbeda dengan magnet-magnet lainnya. Dari hasil negosiasi, sistem sewa yang dilakukan adalah dengan cara bagi hasil. Sehingga, keuntungan yang di dapat, akan dibagi hasilnya kepada pihak mall sebanyak yang sudah disepakati bersama. Walaupun ada saat-saat hasil yang didapat tidak stabil, tetapi dari hal ini tidak berpengaruh besar karena ketidakstabilan pemasukan ini tidak begitu ekstrim. Sehingga, pemasukan yang didapat mall ini sendiri tidak begitu berbeda jauh setiap bulannya. Bisa di rata-rata, pemasukan yang didapat sekitar Rp. 100.000.000/ bulan

- Food bazar. Magnet yang berupa food bazar juga berbeda dengan departemen store atau bioskop. Food bazar terdiri dari dari konter-konter yang menyewa tempat yang sudah disepakati bersama besarnya, dengan sistem sewa, setiap konter membayar langsung ke pihak pengelola Grage Mall setiap bulannya dengan mata uang rupiah. Untuk setiap konter, biaya sewa yang ditarik hampir sama

besarnya, yaitu Rp. 5.000.000/ bulan. Sedangkan jumlah konter yang ada adalah 12 konter, maka jumlah uang sewa setiap bulan adalah Rp. 60.000.000. sedangkan konter yang lebih kecil dari standar ada 3 buah, dengan sewa yang lebih ringan, yaitu Rp.4.000.000/ bulan, maka jumlah uang sewanya adalah Rp. 12.000.000/ bulan. Jadi, jumlah uang sewa yang dapat ditarik oleh pihak Grage Mall dari food bazar adalah Rp. 72.000.000/ bulan.

- Timezone. Timezone sebagai arena hiburan/ *amusement* termasuk didalam naungan pihak Matahari, sehingga membayar uang sewa kepada pihak matahari. Hal ini berarti, Pihak pengelola Grage Mall tidak mendapatkan uang sewa langsung dari pihak Timezone, tetapi sudah dibayarkan oleh pihak Matahari, seperti yang tercantum dalam kontrak eksklusif. Pihak Timezone membayar kepada pihak Matahari dengan cara mencicil per tahun.

Bisa dijumlahkan, besarnya laba yang diperoleh pihak Grage Mall dari ruang sewa jenis magnet adalah Rp. 396.000.000/ bulan.

Tabel 4.4 : Biaya sewa ruang jenis magnet

Jenis magnet	Luas	Lama sewa	Cicilan/ bulan
Departemen store	4.900 m ²	20 tahun	Rp. 144 juta
Supermarket	2.016 m ²	20 tahun	Rp. 80 juta
Food bazaar	300 m ²	Per bulan	Rp. 72 juta
Hiburan (bioskop 21)	4.032 m ²	Per bulan	Rp. 100 juta
Hiburan (Arena bermain)	260 m ²	Per tahun	-

C. Biaya sewa Konter khusus (*counter island*)

Konter khusus memiliki besaran sekitar 6,25 m² setiap konternya. Walaupun ukurannya jauh lebih kecil dari ruang sewa jenis magnet atau ruang sewa jenis toko, tetapi harga sewanya sangat tinggi bila dibandingkan dengan kedua jenis ruang sewa itu apabila dihitung

dari besaran ruangnya. Hal ini disebabkan oleh banyak hal, diantaranya: konter-konter khusus ini terletak di lantai dasar, tepat di jalur-jalur sirkulasi utama atau di atrium, sehingga sangat mudah dicapai atau menjadi tempat atau titik-titik persinggahan. Konter khusus ini juga memiliki sifat terbuka, sehingga lebih berkesan menerima, juga membuat display barangnya lebih bebas dan terlihat jelas. Untuk harga sewanya memakai kurs rupiah yang dibayar per bulan, yaitu seperti yang tertera pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.5 : perhitungan sewa ruang jenis konter khusus

Letak konter	Jumlah konter	Luas konter	Harga sewa/ bulan	Total harga
Lantai 1	7	6,25 m ²	Rp. 5.000.000	Rp. 35.000.000
Lantai 2	10	6,25 m ²	Rp. 4.000.000	Rp. 40.000.000
Lantai 3	2	6,25 m ²	Rp. 3.500.000	Rp. 7.000.000
				Total:
				Rp. 82.000.000

D. Atrium

Atrium disewakan dengan diatur oleh organizer yaitu, Airpro Bandung, Gilang Pratama Cirebon, dan Yudistira Jakarta. Disewakan dengan barang dagangan atau jasa yang tematik, seperti khusus komputer atau alat kesehatan saja. Pendapatan yang didapat sangat sulit ditentukan karena ketidakpastian waktu sewa. Asumsi dalam satu bulan ada satu tema, maka pendapatan bagi Grage Mall adalah Rp. 50.000.000

E. Parkir

Parkir juga memiliki peranan penting dalam mencari keuntungan. Open space yang difungsikan sebagai parkir juga bisa mendapatkan keuntungan yang tidak sedikit. Dalam sehari parkir biasanya terisi

sekitar 60% s/d 90% dan diperkirakan ada tiga kali pergantian kendaraan, yaitu yang datang pagi atau siang, sore, dan malam. Maka bisa dihitung pemasukan dari parkir adalah sebagai berikut:

Tabel 4.6 : Perhitungan pemasukan dari parkir

Fasilitas	Harga/ unit	kapasitas	Total pemasukan sehari
Parkir mobil	Rp. 1.000	200 unit	Rp. 200.000 x 3
Parkir motor	Rp. 500	450 unit	Rp. 225.000 x 3

Maka dalam jangka waktu sebulan (30 hari), keuntungan yang didapat dari parkir adalah : $\text{Rp. } 1.275.000 \times 30 = \text{Rp. } 38.250.000$

Maka didapat bahwa pemasukan yang didapat oleh pihak Grage Mall adalah total dari pemasukan per bulan, yaitu dari ruang sewa dan parkir yang totalnya adalah : $\text{Rp. } 1.086.283.000$

F. Kolam renang

Kolam renang yang terpisah dari gedung utama, yang terletak di parkir bagian belakan diperuntukkan untuk umum. Dengan besaran 576 m^2 , mendatangkan keuntungan, terutama pada akhir pekan. Untuk kolam renang, Grage Mall bisa mendapatkan pemasukan Rp. 5.000 per orang dan hari libur Rp. 6.000 per orang. Keuntungan bersih per bulan bisa mencapai minimal sekitar Rp. 6.000.000.

IV.2.5 Break even point (BEP)

Dari perhitungan Biaya yang harus dikeluarkan dan biaya yang didapat, maka bisa diketahui BEP dari Grage mall, yaitu, dalam jangka waktu berapa lama Grage Mall bisa mengembalikan modal dan biaya yang harus dikeluarkannya. Perhitungannya adalah sebagai berikut :

BEP =

Biaya kapital

Keuntungan per bulan – Biaya operasional + Biaya perawatan

BEP –

$48.660.281.250 / \{1.187.283.000 - (820.500.000 + 115.000.000)\}$

$BEP = 48.660.281.250 / (1.187.283.000 - 935.500.000)$

BEP = 193,26 bulan

BEP = 16,10 tahun.

Jadi, Break Even Point (BEP) Grage Mall adalah 16,10 tahun. Angka ini bisa berubah sewaktu-waktu dengan adanya perubahan-perubahan yang mungkin dilakukan oleh pihak Grage Mall untuk mempercepat BEP, atau keadaan di luar perhitungan yang bisa menghambat tercapainya BEP yang diinginkan.

Hal-hal yang bisa mempercepat pengembalian modal :

- Adanya atrium yang bisa disewakan kepada penyewa dengan organizer sebagai pengaturnya. Biasanya sewa atrium dilakukan secara tematik, contoh, pameran elektronik saja, atau komputer saja, atau musik, dan lain-lain. Walaupun tidak tentu jangka waktu dan penyewanya, tetapi pemasukan itu dapat mempercepat pengembalian BEP.
- Open space yang luas, memungkinkan untuk dibangun berbagai fasilitas tambahan, baik indoor dan outdoor seperti pembangunan kolam renang yang sudah selesai dan beroperasi, atau rencana pembangunan *conventional hall* indoor yang sedang dalam rencana, dan sebagainya.
- Kinerja pegawai pengelola yang berperan sangat besar dalam menentukan pemasukan yang bias didapat pihak Grage Mall.

Hal-hal yang dapat menghambat pengembalian modal :

- Keadaan ekonomi yang bias berubah kapan saja, seperti krisis ekonomi, resesi, kelesuan ekonomi, dan sebagainya.

-
- Faktor dari dalam kota yang menyebabkan kurang menjualnya bangunan, seperti kerusakan, keamanan yang tidak terjamin, dan sebagainya.
 - Persaingan pada masa yang akan datang yang ketat.
 - Biaya atau gaji bagi pihak pengembang yang tidak diketahui berapa jumlahnya, baik per bulan atau per tahun.

IV.2.6 Ruang sewa (toko)

Untuk pendekatan kepada ruang sewa mall di Cirebon, diambil sampel untuk penelitian dari beberapa ruang sewa di Grage Mall. Sebagai pengingat, jumlah ruang sewa Grage mall adalah 66 buah (tanpa magnet/ anchor). Sedangkan untuk magnet/ anchor, tidak dilakukan sampel atau penelitian yang terlalu mendalam, karena besarnya biasanya sudah jelas, yaitu sekitar 100% dari luas total ruang sewa, tentunya dengan persetujuan pihak penyewa magnet yang biasanya berupa departemen store, dengan pihak pengelola mall. Sedangkan konter khusus yang biasanya berada di atrium atau area sirkulasi, juga lebih fleksibel pengaturannya, tanpa banyak aturan khusus karena sifatnya yang tidak permanen. (Majalah konstruksi, no.170, Juni 1992 dan hasil survey, 2003).

Setelah melakukan sampling pada ruang sewa, yaitu:

Berdasarkan tipe ukuran : ada 2 ukuran, yaitu 27 m² dan 40 m² dan kelipatannya. (Survey, 2003)

Berdasarkan perletakannya : pada lantai 1 dan 2.

Berdasarkan pengambilan sampel : secara acak pada lantai 1 dan 2.

Tabel 4.7 : Pembagian unit-unit ruang sewa toko berdasar tipenya

	Lantai 1	Lantai 2	Jumlah
Kecil (27m ² / kelipatan)	24	32	56
Besar (40m ² / kelipatan)	5	5	10
Sirkulasi	3 m + atrium	3 m	

Tabel 4.8 : Besaran unit-unit ruang sewa toko lantai 1

Tipe	1 unit	2 unit	3 unit	4 unit	9 unit
Kecil	12 (ambil 3)	8 (ambil 2)	1 (ambil 1)	1 (ambil 1)	1
Besar	0	2 (ambil 1)	3 (ambil 1)	0	0

Tabel 4.9 : Besaran unit-unit ruang sewa toko lantai 2

Tipe	1 unit	2 unit	3 unit	4 unit
Kecil	16 (ambil 4)	10 (ambil 2)	1	5 (ambil 2)
Besar	4 (ambil 1)	1 (ambil 1)	0	0

Diambil sampel secara acak, sekitar 25% dari total unit sewa.

Maka, ruang-ruang sewa toko yang disampel adalah sebagai berikut

Tabel 4.10 : Sampel ruang sewa jenis toko

Nama toko	Jenis usaha	Lantai	Tipe	Jumlah unit
Elia Collection	Fashion	1	Kecil	1
Global Nokia	Elektronik	1	Kecil	1
Fuji Image Plaza	Foto/ elektronik	1	Kecil	1
Optik Tunggal	Optik	1	Kecil	2
Guardian	Apotek	1	Kecil	2

Johhny Andrean	Salon	1	Kecil	3
Buccheri	Sepatu	1	Kecil	4
Dunkin Donuts	Makanan	1	Besar	1
Texas Chicken	Makanan	1	Besar	2
Three Second	Fashion	2	Kecil	1
Bonanza	Musik	2	Kecil	1
Rizky	Sepatu	2	Kecil	1
Modern Collection	Perhiasan	2	Kecil	1
Metro shivaki	Elektronik	2	Kecil	2
Mickey Mouse	Fashion	2	Kecil	2
Wendy's	Makanan	2	Kecil	4
Amuseum	Hiburan	2	Kecil	4
Pioneer 888	Elektronik	2	Besar	1
Top Indo	elektronik	2	Besar	2

Didapat bahwa:

- A. Dimensi ruang terdiri dari 2 macam, yaitu, ruang yang besarannya 27m^2 dan kelipatannya, dengan panjang 7,5 m dan lebar 3,6 m. Dan yang besarannya 40m^2 , dengan panjang 8m dan lebar 5m. Semua ruang memiliki tinggi yang sama, dengan tinggi 3 m pada lantai 2 dan 4 m pada lantai 1.

Tabel 4.11 : Dimensi dan letak ruang sewa jenis toko

Lantai	Tipe	Panjang	Lebar	Tinggi
1	Kecil	7,5 m	3,6 m/ kelipatan	4 m
	Besar	8 m	5 m/ kelipatan	4 m
2	Kecil	7,5	3,6 m/ kelipatan	3 m
	Besar	8 m	5 m/ kelipatan	3 m

- B. Memiliki lebar sirkulasi yang sama, yaitu 3 m dengan panjang sepanjang mall, tetapi khusus untuk lantai 1, sirkulasi terasa lebih lebar dari 3 m karena ada atrium disepanjang sirkulasi.
- C. Memiliki sistem utilitas yang sama, hanya saja sedikit berbeda antara unit yang besarnya 27m^2 dengan yang 40m^2 atau kelipatannya. Untuk listrik, memiliki daya 60 watt/m^2 . Untuk *sprinklers* dan lubang AC terletak di setiap unit sewa dengan jarak 3 meter, dimana, letak titik-titik *sprinklers* dan AC selalu berdekatan. Sedangkan untuk sumber listrik, terletak di sudut-sudut depan tiap unit ruang sewa. Begitu juga untuk unit besar, hanya saja letaknya tidak tepat di tengah ruang, tetapi lebih menyebar.
- D. Harga sewa pada tiap-tiap toko sangat berbeda. Banyak hal yang mempengaruhi harga, yaitu :
- Besar ruang yang di sewa, jenis atau tipe unit yang dipilih (kecil atau besar) juga jumlah unit yang di sewa. Makin besar dan banyak unit yang di sewa, semakin mahal harganya.
 - Letaknya, akan lebih mahal bila terletak di lantai dasar, dibandingkan bila terletak di lantai atas. Bila terletak di lantai dasar, akan lebih mahal juga karena otomatis ruang yang di sewa terletak berdekatan dengan atrium, dan area parkir.

IV.2.7 Ruang sewa (anchor/ magnet)

Untuk magnet, tidak dilakukan penelitian mendalam seperti pada ruang sewa jenis toko, hal ini seperti yang sudah di jelaskan, dilakukan karena beberapa pertimbangan, antara lain :

- Besarannya tidak bisa ditentukan sepihak, tetapi ditentukan oleh banyak pihak, yaitu pihak pemilik shopping mall, dan pihak penyewa, dengan sistem negosiasi, tetapi pihak pemilik tetap berperan besar dalam menentukan besaran kasar area ini, karena harus ada keseimbangan antara besar magnet dan besar

ruang sewa berupa toko, yaitu 50% : 50%. Hal ini tidak mutlak sifatnya, tetapi tetap harus di jaga untuk mendapatkan proporsi yang tepat untuk total keseluruhan area komersial shopping mall. Sehingga, setelah mendapatkan besaran shopping mall yang tepat, besaran ruang sewa toko yang memadai, besaran magnet.

- Besaran magnet lebih fleksibel sifatnya, tidak terlalu terikat seperti besaran ruang sewa jenis toko, mengingat, sistem sewanya berbeda. Untuk ruang sewa jenis toko, harga sewa tergantung pada besaran unit, bahkan tergantung pada besaran per meter persegi, yang tentu saja hal ini membuat perhitungan ruang sewa jenis toko lebih mengikat. Sedangkan sistem sewa magnet berdasarkan hasil negosiasi yang lebih lunak sifatnya, juga pembayaran yang lebih mudah, bahkan memiliki kontrak eksklusif, sehingga perhitungan besar lantainya menjadi tidak terlalu mengikat, walaupun tetap harus mengikuti kaidah-kaidah tertentu.

Tetapi, untuk perencanaan magnet, tetap dilakukan penelitian dengan aspek tertentu untuk mendapatkan konsep magnet yang mendckati tepat, sesuai dengan kebutuhan dan pangsa pasar shopping mall di Cirebon.

Pembagian magnet :

Pembagian magnet tidak berdasar tipe-tipe atau besaran ruang seperti ruang sewa jenis toko karena besarannya sudah ditentukan sejak awal, tetapi berdasar fungsinya, yaitu departemen store, supermarket, hiburan/ *amusement*, dan makanan/ *food bazar*. (sumber : analisa)

Tabel 4.12 : Dimensi dan letak ruang sewa jenis magnet

Jenis magnet	Letak di lantai	Luas	Tinggi
Departemen store	1	2.250 m ²	4 m
Supermarket	1	2.016 m ²	4 m
Bioskop 21	2	2.016 m ²	4 m
Bioskop 21	3	2.016 m ²	4 m
Departemen store	2	2.250 m ²	3 m
Food bazar	3	300 m ²	3 m
Timezone	3	260 m ²	3 m
Departemen store	3	400 m ²	3 m

Didapat bahwa

- A. Luas magnet sudah ditentukan besarnya, disesuaikan dengan kebutuhan. Sedangkan tinggi magnet bervariasi. Untuk lantai 1, tinggi bersih adalah 4 meter, tetapi untuk lantai 2 dan 3, tinggi bersih adalah 3 meter.
- B. Memiliki sistem utilitas yang hampir sama, yaitu daya listrik 60 watt/m². Sprinklers dan lubang ac berdekatan letaknya, dengan jarak masing-masing titik 3 m.
- C. Harga sewa masing-masing magnet berbeda. Untuk departemen store dan supermarket memiliki kontrak eksklusif yang pembayarannya lebih ringan, karena tidak berdasar luas lantai, tetapi berdasar hasil negosiasi, yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu panjang, sekitar 20 tahun. Untuk food bazar, pembayaran dilakukan dengan cara mencicil per bulan, karena penyewa memakai tempat dengan perhitungan setiap m² atau setiap konter. Untuk bioskop, pembayaran cukup lunak karena dilakukan dengan sistem bagi hasil sehingga tidak begitu memberatkan pihak penyewa. Untuk hiburan timezone,

pembayaran dilakukan setiap tahun kepada pihak Matahari
Departemen Store, bukan pada pemilik shopping mall

IV.2.8 Konter khusus

Untuk konter khusus, yang disebut juga *counter island*, yang letaknya di area sirkulasi atau atrium shopping mall, juga tidak dilakukan penelitian secara mendalam seperti penelitian yang dilakukan pada ruang sewa jenis toko, mengingat konter khusus dibuat dengan aturan yang tidak mengikat, tetapi berdasar keinginan pihak pemilik.

Konter khusus memiliki luasan 6,25 m² pada lantai satu, dan letaknya sudah ditentukan, yaitu di sepanjang atrium. Untuk lantai 2 dan 3, letaknya di area sirkulasi, dan besarnya juga berkisar sekitar 6,25 m².

Dari pengamatan pada 19 konter khusus ini, didapat :

- A. Dimensi luas konter 6,25 m². Beberapa konter dibuat di lantai 2 dan 3 diletakkan pada titik mati atau sudut yang sepi, sehingga dengan adanya konter ini bisa menghindari titik-titik mati pada shopping mall.
- B. Panjang dan lebar konter bervariasi, tergantung kesepakatan dengan pihak pengelola.
- C. Harga sewa konter termasuk mahal, dengan pembayaran mata uang rupiah, lebih mahal dari harga sewa magnet atau ruang sewa jenis toko setiap meter persegi. Untuk satu konter, berkisar antara 3-5 juta rupiah per bulan. Tergantung dari letak lantainya.

IV.3 Kesimpulan

Dari pengamatan yang dilakukan di Grage Mall, dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

A. Ruang sewa

Ruang sewa yang disewakan dengan jangka waktu lama dan tetap ada 3, yaitu ruang sewa jenis toko, magnet, dan konter khusus. Ada dua tipe ruang sewa jenis toko, yaitu tipe kecil dengan ukuran 27 m^2 , dan ukuran besar yaitu 40 m^2 , dengan sistem penyewaan selama lima tahun, yang dicicil selama tiga tahu, dengan DP sebesar 20%. Untuk ruang sewa jenis magnet, besarnya berbeda-beda, sesuai dengan kebutuhan ruang dan sistem pembayaran tiap-tiap magnet berbeda, juga berbeda dari sistem pembayaran ruang sewa jenis toko. Untuk konter khusus, memiliki sistem penyewaan seperti ruang sewa jenis toko, tetapi berbeda dalam masalah besarnya harga sewa, yaitu relatif lebih mahal karena *display* barangnya yang bebas dan letaknya yang strategis, berada di atrium atau area sirkulasi utama.

B. Pemilihan lahan

Pemilihan lahan dengan standar internasional yang tercantum dalam buku *Time Saver Standart For Building Types*, Joseph De Chiara and John Hancock Callender, 1983, yang mengutamakan kecukupan lahan dan harganya yang murah tetapi tetap terletak di zona bisnis untuk kepentingan atau pengembangan di masa depan dan kecukupan area parkir. Hal ini disebabkan karena area parkir bangunan sepenuhnya berada di luar ruangan, mengingat tidak dapat di bangun di dalam ruangan dengan sistem *basement*, karena adanya intrusi air laut.

C. Pemilihan sistem dan elemen struktur

Pemilihan sistem dan elemen struktur lebih cenderung kearah sistem dan elemen struktur yang murah harganya, dengan modul terkecil 30 cm, tetapi tetap memperhitungkan keindahan desain, kejelasan (*Clarity*) bangunan

komersial dan tetap kokoh untuk menahan beban yang diderita oleh bangunan. Sedangkan pengerjaannya sedikit berlebihan, dalam arti agak mahal karena semua area dianggap sama pembebanannya, sehingga struktur dibuat sama kuat. Hal ini untuk kepentingan di masa depan, agar memiliki fleksibilitas yang tinggi, yaitu agar nilai bangunan tidak jatuh bila ada alih guna atau alih waktu.

D. Desain bangunan

Desain bangunan membentuk huruf "I" yang berguna sebagai sumbu untuk mengatur gerak pengunjung, dengan fasad *non fix* yang harganya relatif murah karena hanya berupa ornamen tempelan dan papan-papan reklame, yang dapat diubah dalam jangka waktu tertentu.

E. Sistem bagian dalam bangunan

Sistem bagian dalam bangunan seperti elektrik, mekanikal, sistem suara, sistem pengamanan, dan sebagainya akan memakai sistem yang biasa dipakai di Indonesia, tetapi tetap mengikuti aturan yang telah ditetapkan pemerintah untuk bangunan komersial.

F. Perhitungan BEP

Perhitungan BEP didapat dari

$$\text{BEP} = \frac{\text{Biaya kapital}}{\text{Keuntungan per bulan} - \text{Biaya operasional} + \text{Biaya perawat an}}$$

Setelah dihitung dari pemasukan dan pengeluaran yang ada pada Grage Mall, BEP yang didapat adalah 16,10 tahu, yang dianggap cukup singkat. Hal utama yang mempengaruhinya adalah karena pembangunan yang memakan modal awal dilakukan dan selesai tepat hanya beberapa bulan sebelum terjadinya krisis moneter tahun 1997 di Indonesia sehingga modal awal yang dikeluarkan relatif kecil mengingat harga tanah, bangunan, dan sebagainya masih relatif murah dibandingkan masa setelah terjadi krisis moneter. Sedangkan untuk sewa ruang. Dilakukan dengan mata uang

dollar, sehingga dampaknya adalah uang sewa atau pemasukan yang didapat oleh pihak mall sangat tinggi, mengakibatkan keuntungan yang didapat cukup besar.

