
BAB V

ANALISA

V.1 Shopping mall yang hemat biaya

Untuk analisa shopping mall ini, akan digunakan kriteria-kriteria yang sudah ada, mengacu dari kasus yang telah terjadi, yaitu pada Grage Mall bila dirasa bahwa kriteria-kriteria itu tepat atau efektif untuk digunakan, tetapi bila kriteria-kriteria yang ada sudah tidak sesuai lagi karena perbedaan waktu, harga, dan sebagainya, maka kriteria-kriteria yang tidak bisa digunakan itu akan diganti dengan kriteria-kriteria lain. Selain itu, akan digunakan cara lain seperti yang sudah ada pada literatur atau sumber-sumber terpercaya untuk lebih mengoptimalkan hasil yang ingin dicapai atau untuk mendapatkan shopping mall yang paling hemat biaya.

Yang menjadi latar belakang untuk shopping mall di Cirebon ini adalah hemat biaya. Hal ini berhubungan erat dengan harga bangun shopping mall yang relatif murah dan dapat mengembalikan modal dalam waktu yang cukup singkat. Untuk itu, shopping mall di Cirebon ini akan mengacu pada kasus yang ada, yaitu Grage Mall di Cirebon sebagai shopping mall yang paling berhasil di kota itu, karena dapat mencari pemasukan yang relatif besar sehingga berdampak pada pengembalian modal yang relatif cepat. Dengan kasus yang sudah ada dan telah dipelajari sebelumnya, maka pembangunan shopping mall yang baru akan mengacu dan menggunakan prinsip-prinsip yang hampir sama dengan kasus yang ada, terutama menggunakan prinsip-prinsip yang tepat untuk membangun shopping mall yang hemat biaya.

Untuk membangun shopping mall yang hemat biaya, seperti pada prinsip bangunan komersial yang lainnya, perlu diperhitungkan dengan matang kapan modal yang ditanam akan kembali, atau yang dikenal juga dengan *Break Even Point*. Hal ini sangat penting dalam membangun bangunan komersial apapun, untuk menghitung BEP ini, perlu diketahui perhitungan

biaya pengeluaran bangunan, baik modal awal, maupun pengeluaran selama bangunan beroperasi, yang diimbangi dengan pemasukan yang didapat.

Sedangkan untuk menghitung modal awal yang harus dikeluarkan, perlu diketahui terlebih dahulu sistem-sistem yang akan digunakan dalam pemilihan lahan, memilih struktur, bahan, dan besaran bangunan, dan sistem-sistem di dalam bangunan seperti sistem utilitas, elektrik, mekanikal, penanggulangan bahaya kebakaran, komunikasi, dan sebagainya.

Dan untuk mengetahui pemasukan yang akan didapat, perlu dihitung juga seberapa besar ruang komersial yang akan dibuat beserta penetapan harga sewanya.

Untuk itu, sebelum menghitung BEP bangunan yang menjadi inti dalam membangun bangunan komersial pada umumnya dan shopping mall di Cirebon ini pada khususnya, perlu diketahui hal-hal yang paling mendasar terlebih dahulu seperti yang telah disebutkan diatas.

V.1.1 Pemilihan site

Pemilihan site akan memakai kriteria-kriteria yang sama dengan pemilihan site yang pernah dilakukan oleh pihak Grage Mall mengingat kriteria-kriteria itu sudah tepat dan dipakai sebagai standar pemilihan site sebuah shopping mall di Indonesia ataupun di dunia internasional.

Setelah pengumpulan data tentang Kota Cirebon dan lahan-lahan yang potensial untuk pembangunan mall di kota ini, maka didapat beberapa alternatif lahan. Lahan yang dijadikan alternatif ini karena memenuhi syarat-syarat utama sebagai berikut sebagai berikut :

- Berada di zona bisnis.
- Memiliki akses langsung dengan jalan arteri atau jalan raya yang menghubungkannya dengan seluruh bagian kota, bahkan dengan kota-kota lain di sekitar Cirebon.

Dari beberapa syarat diatas, ada berbagai alternatif lahan yang bisa dibangun sebagai shopping mall. Tetapi, untuk menemukan daerah

yang paling mendekati sebagai daerah terbaik untuk pemilihan lahan diperlukan berbagai pertimbangan. Setelah alternatif-alternatif lahan itu dinilai, maka bisa di dapat lahan yang paling mendekati terbaik.

Pemililihan lahan:

Kriteria-kriteria pemilihan lahan untuk shopping mall di Cirebon adalah sebagai berikut:

- a. Lahan dapat dikembangkan dan lokasi berada di dalam area bisnis seperti yang direkomendasikan dalam analisa pasar. (Letak lahan).
- b. Lokasi dapat diakses dengan mudah, paling tidak dilewati oleh satu jalan raya. (Akses ke lahan)
- c. Kapasitas jalan raya yang cukup, baik masa sekarang, maupun masa yang akan datang, yang mampu membangkitkan atau menghasilkan bagi shopping mall. (Kapasitas jalan raya).
- d. Harga tanah yang sesuai, hubungannya dengan dengan biaya kapital total dengan pemasukan yang didapat dari sewa ruang pada shopping mall. (Harga tanah).
- e. Besaran lahan yang cukup untuk perencanaan area bangunan dan area parkir. (Besar lahan)
- f. Zoning yang tepat dengan fungsi yang ingin didapat, karena perubahan zoning biasanya sulit, mahal, dan menghabiskan banyak waktu. (Zoning lahan).
- g. Utilitas dapat dipasang dengan harga yang layak. (Pemasangan utilitas).
- h. Kondisi permukaan tanah dapat diatasi dengan harga layak, seperti berbatu, berawa, aliran air, dsb. (Permukaan tanah).
- i. Lahan tidak bermasalah dalam hukum atau terlarang, yang bisa mengganggu perencanaan. (Lahan di mata hukum).
- j. Topografi yang baik tanpa banyak mengeluarkan biaya untuk meninggikan, merendahkan, atau mengeringkan lahan. (Topografi lahan).

-
- k. Area lahan yang cukup untuk pengembangan di masa depan dan memasukkan fasilitas penunjang seperti bangunan perkantoran, motel, dsb. Lahan di masa depan).
- l. Kedekatan dengan transportasi umum. (Transportasi umum)
- m. Kemungkinan integrasi lahan dengan penggunaan-penggunaan yang menguntungkan bagi berbagai pihak seperti perumahan, rekreasi, pusat kota, dll. (Integrasi lahan).
- n. Perlindungan proyek dari pembangunan di sekitarnya yang tidak diinginkan. (Proyek sekitar).

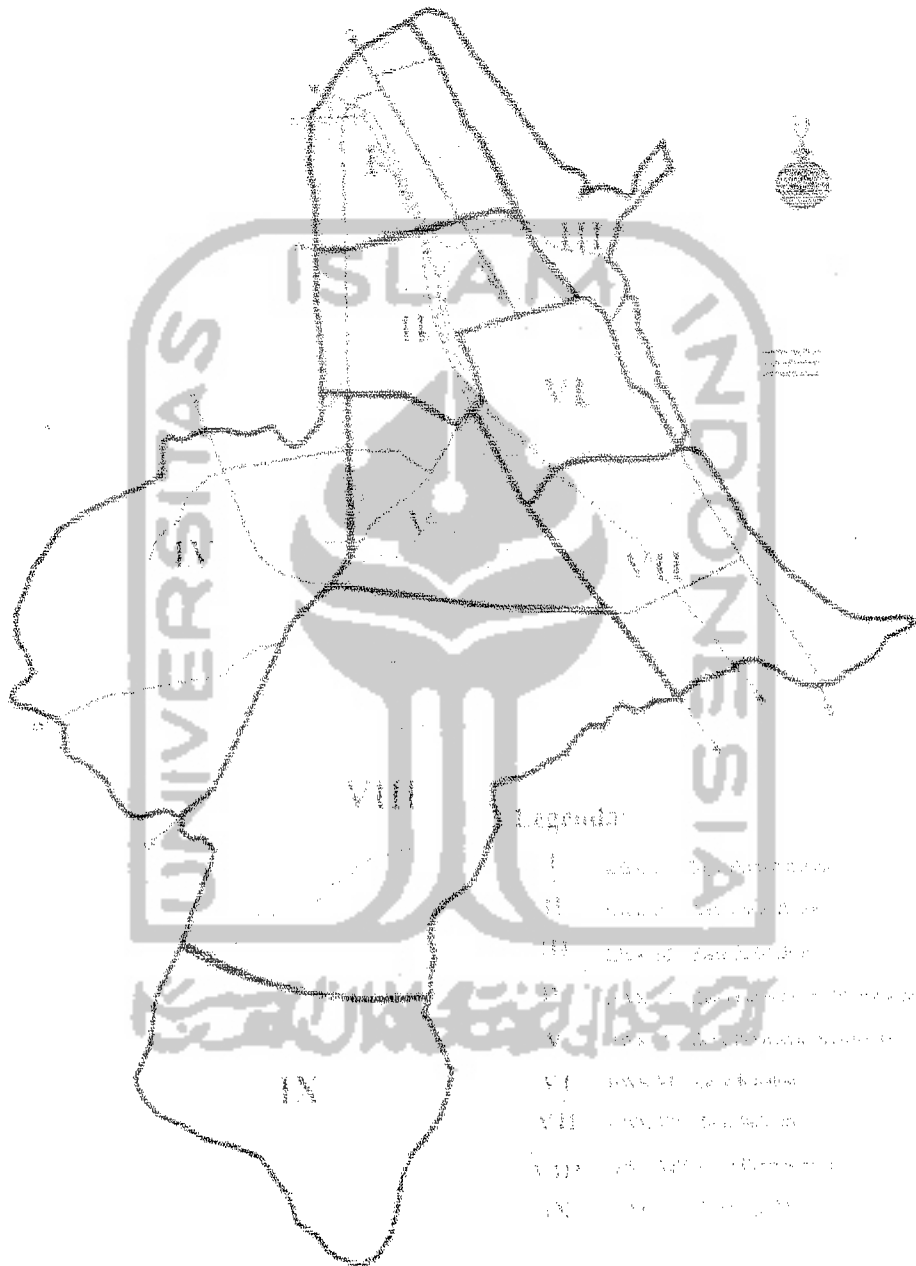


Area	Letak lahan	Akses ke lahan	Kapasitas jalan raya	Harga tanah Per m2	Besar lahan	Zoning lahan	Harga utilitas	Muka tanah	Lahan dalam hukum	Topografi lahan	Masa depan lahan	Transportasi umum	Integrasi lahan	Proyek sekitar
Jl. Karanggetas	baik	baik	baik	3 jt	buruk	baik	baik	baik	baik	baik	buruk	baik	baik	baik
Jl. Pasuketan	baik	baik	baik	2-3 jt	buruk	baik	baik	baik	baik	baik	buruk	baik	baik	baik
Jl. Pekiringan	baik	baik	baik	2-3 jt	buruk	baik	baik	baik	baik	baik	buruk	baik	baik	baik
Jl. Pekalipan	baik	baik	baik	2-3 jt	buruk	baik	baik	baik	baik	baik	buruk	baik	baik	baik
Jl. Kartini	baik	baik	baik	2-3 jt	sedang	baik	baik	baik	baik	baik	sedang	baik	baik	baik
Jl. Cipto	baik	sedang	baik	1 jt	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik
Jl. Siliwangi	baik	baik	baik	2 jt	sedang	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik
Jl. Tent. Pelajar	baik	baik	baik	2 jt	sedang	baik	baik	baik	baik	baik	sedang	baik	baik	Baik
Jl. Kesambi	baik	sedang	baik	2-3 jt	sedang	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	Baik
Jl. Pemuda	baik	sedang	baik	2 jt	baik	baik	baik	baik	baik	baik	baik	sedang	baik	baik

(Sumber : Analisis terhadap lokasi dan wawancara dengan Pak Jamhari, staff tata kota Cirebon)

Dari analisis yang dilakukan, di dapat hasil pengamatan pada lokasi-lokasi yang paling memungkinkan untuk di bangun sebuah shopping mall yang baru di Cirebon. Pertimbangan yang paling dirasa penting adalah ketersediaan lahan untuk membangun shopping mall yang baru, dan juga ketersediaan lahan untuk pengembangan shopping mall itu di kemudian hari. Dari tabel, maka terlihat, lokasi yang paling mendekati baik adalah area di Jl. Cipto. Pertimbangan yang dianggap penting, yaitu ketersediaan lahan untuk masa sekarang dan masa depan terpenuhi. Kekurangan dari area ini adalah hanya dapat diakses dari satu jalan raya, yaitu jalan Dr. Cipto itu sendiri, tetapi, area ini tetap bisa diakses dari beberapa jalan lainnya seperti Jalan Pemuda dan Jalan Kesambi. Sedangkan untuk area lain, memiliki beberapa kelemahan, yang paling fatal adalah Jl. Karanggetas, Jl. Pasuketan, Jl. Pekiringan, dan Jl. Pekalipan. Ke empat area ini sama sekali sudah tidak memiliki lahan sisa untuk membangun sebuah shopping mall, karena letaknya yang merupakan di pusat bisnis Cirebon, sudah terlalu padat oleh ruko-ruko maupun pabrik-pabrik beserta gudang-gudangnya, juga toko-toko. Walaupun ke empat jalan ini merupakan jantung perdagangan, tetapi, lahan yang disisakan hampir sama sekali tidak ada. Untuk Jl. Kartini, walaupun masih ada lahan sisa, tetapi sangat kecil dan dikhawatirkan tidak mencukupi untuk pembangunan di masa depan, karena letaknya yang tepat di tengah kota, selain itu, harga tanahnya juga cukup mahal. Begitu juga dengan Jl. Siliwangi dan Jl. Tentara Pelajar, lahan yang tersedia cukup minim, walaupun harganya tidak semahal di Jl. Karanggetas, Jl. Kartini, Jl. Pekalipan, Jl. Pekiringan, dan Jl. Pasuketan. Sedangkan Jl. Kesambi, selain harganya cukup mahal, tetapi lahan yang tersedia kurang besar, apalagi untuk cadangan di masa yang akan datang. Sedangkan Jl. Pemuda, hampir sama dengan Jl. Cipto, tetapi harganya sedikit lebih mahal, selain itu, transportasi umum yang lewat agak sedikit jumlahnya bila dibandingkan dengan jalan-jalan yang lain. Sehingga, dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, dipilih area untuk membangun shopping mall yaitu di ruas Jalan Dr. Cipto. Cirebon.

GAMBAR
5.1.1 RENCANA STRUKTUR TATA RUANG
KOTA CIREBON TAHUN 2010



Gambar 5.1 : Peta rencana struktur tata ruang kota Cirebon tahun 2010