

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR DIAGRAM DAN GRAFIK.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan dan pertanyaan penelitian	5
1.3 Tujuan penelitian	6
1.4 Hasil dan manfaat	6
1.5 Batasan penelitian	7
1.5.1 Fokus penelitian	7
1.5.2 Lokus penelitian	7
1.6 Keaslian Penelitian	7
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Fasilitas Kota	9
2.1.1 Fasilitas Komersial Kota	10
2.1.2 Ketentuan Umum dan Ketentuan Teknis Pembangunan Fasilitas	

Komersial Kota	9
2.2 Komersial properti atau komersial estat	16
2.2.1 Pusat Perbelanjaan Modern (<i>Mall</i>)	19
2.2.1.1 Lynda dan Tong (2005)	22
2.2.1.2 Rubenstein (1978)	24
2.2.1.3 Alexander (1977)	25
2.2.1.4 Nadine Beddington (1982)	25
2.2.1.5 Th.Antonius (1995)	31
2.3 Kegagalan Pusat Perbelanjaan Modern atau Kegagalan Mal	32
2.4 Tinjauan Teori Terkait	37
2.4.1 Teori Lokasi Central Place	37
2.4.2 Teori Market Area	38
2.5 Kerangka Konsep	40

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian	41
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis	42
3.2.1 Unit Amatan	42
3.2.2 Unit Analisis	42
3.3 Variabel Penelitian	43
3.4 Alat dan Bahan	46
3.5 Metode dan Langkah Pengumpulan Data	47
3.5.1 Data Primer	47
3.5.1.1 Observasi lapangan	47
3.5.1.2 Kuesioner dan Wawancara	49
3.5.2 Data Sekunder	52
3.6 Metode analisis data	53
3.7 Tahapan Penelitian	57

BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN

4.1	Kabupaten Sleman	59
4.2	Kecamatan Depok	62
4.3	Sahid J-Walk Mall	63

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1	Karakteristik Responden	66
5.1.1	Tujuan Mengunjungi Mal	66
5.1.2	Waktu Mengunjungi Mal	67
5.1.3	Pekerjaan Pengunjung	68
5.1.4	Usia Pengunjung	68
5.1.5	Tempat Tinggal Pengunjung	69
5.1.6	Finansial Pengunjung	70
5.1.7	Frekuensi Kedatangan Pengunjung	70
5.1.8	Alat Transportasi Pengunjung	71
5.1.9	Media Pertama Yang Mengenalkan Mal Pada Pengunjung	72
5.1.10	Peran Sebuah Mal Bagi Pengunjung	73
5.2	Analisis Kualitas Pusat Perbelanjaan Sahid J-Walk Mall	74
5.2.1	Kestrategisan Lokasi	74
5.2.1.1	Keterjangkauan Dengan Daerah Sasaran Pasar	75
5.2.1.2	Waktu Tempuh dan Jarak Tempuh	76
5.2.1.3	Kemudahan Akses Angkutan Umum	78
5.2.1.4	Ketersediaan Prasarana Fisik	80
5.2.1.5	Kemudahan Akses Pejalan Kaki	81
5.2.1.6	Visibilitas	81
5.2.2	Fisik Bangunan Pusat Perbelanjaan	82
5.2.2.1	Luas Fisik Bangunan	82
5.2.2.2	Desain Ruang dan Bangunan	83
5.2.3	Keberadaan Alat Daya Tarik Pengunjung	87
5.2.3.1	Penyewa Utama	88

5.2.3.2 Keseimbangan Kombinasi Penyewa	89
5.2.4 Kelengkapan Fasilitas Pengunjung Yang Berkualitas	89
5.2.4.1 Ketersediaan Fasilitas Penunjang Kenyamanan Yang Berkualitas	90
5.2.4.2 Ketersediaan Fasilitas Penunjang Keramaian Yang Berkualitas	97
5.3 Analisis Keberhasilan Pusat Perbelanjaan Sahid J-Walk Mall Sebagai Fasilitas Komersial Kota	99
5.3.1 Penyelenggaraan Dan Pengembangan Kehidupan Ekonomi Masyarakat	99
5.3.1.1 Ketersediaan Barang/Jasa Pemenuh Kebutuhan	100
5.3.1.2 Kegiatan Jual-Beli Di Mall	100
5.3.1.3 Ketersediaan Lapangan Pekerjaan Baru	100
5.3.1.4 Peningkatan Kegiatan Komersil Di Sekitar Mal	101
5.3.2 Penyelenggaraan Dan Pengembangan Kehidupan Sosial Masyarakat	101
5.3.2.1 Ketersediaan Tempat Interaksi Sosial Masyarakat	102
5.3.3 Penempatan Lokasi Pusat Perbelanjaan Yang Tepat	103
5.3.3.1 Kesesuaian Lokasi Dengan Penduduk Cakupan Layanan	104
5.3.3.2 Kesesuaian Lahan Lokasi Mal	104
5.3.3.3 Lokasi Mal Dengan Lokasi Pesaing	108
5.3.3.4 Kesesuaian Luas Tanah Dengan Tipe Pusat Perbelanjaan	109
5.3.3.5 Penempatan Lokasi Mal Di Jalan Utama	110
5.4 Pembahasan	110

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	123
6.2 Saran	125

DAFTAR PUSTAKA127

LAMPIRAN131

DAFTAR DIAGRAM DAN GRAFIK

Diagram 5.1. Jenis Tenant dan Jumlah Pengunjung yang Memilih Tenant Sebagai Tujuan Utama ke J-Walk Mall	66
Diagram 5.2. Waktu Responden Mengunjungi J-Walk Mall	67
Diagram 5.3. Persentase Jenis Pekerjaan Responden	68
Diagram 5.4. Persentase Jumlah Responden Berdasarkan Pemasukan Per Bulan	70
Diagram 5.5. Persentase Media Responden Mengenal J-Walk Mall	73
Diagram 5.6 Fungsi Mall Seharusnya Bagi Responden	74
Grafik 5.1. Hari dan Jumlah Responden Mengunjungi J-Walk Mall	67
Grafik 5.2. Piramida Responden	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pola Layout Toko	28
Gambar 2.2 Heksagonal (segi enam) Teori Central Place	37
Gambar 2.3 Kerangka Konsep	40
Gambar 4. 2 Peta Kabupaten Sleman Menurut Desa	59
Gambar 4. 3 Peta Kecamatan Depok	62
Gambar 4. 4 Lokasi J-Walk Mall di Desa Caturtunggal	64
Gambar 4. 5 J-Walk Mall dari Jalan Babarsari	65
Gambar 5. 6 Area Sekitar Sahid J-Walk Mall dikelilingi	76
Gambar 5. 7 Halte Transjogja Di Depan J-Walk Mall	79
Gambar 5. 8 Jalan Babarsari	80
Gambar 5. 9 Jalur Pejalan Kaki Di Seberang J-Walk Mall	81
Gambar 5. 5 Atrium J-Walk Mall	85
Gambar 5. 6 Koridor Tambahan Menuju Parkiran	85
Gambar 5. 10 Antrian Di Depan Bioskop CGV	87
Gambar 5. 11 Kantong Parkir Motor J-Walk Mall	91
Gambar 5. 12 Tanaman dan Pot Taman di J-Walk Mall	92
Gambar 5. 13 Pola Persebaran Toko J-Walk Mall	98
Gambar 5. 14 Foodwalk di J-Walk Mall	102
Gambar 5.12 Peta Lokasi J-Walk Mall pada Peta Rawan Bencana	105
Gambar 5.13 Peta Lokasi J-Walk Mall pada Peta Kesesuaian Lahan	105
Gambar 5. 14 Transect Desa Caturtunggal dari Utara-Selatan	106
Gambar 5. 15 Transect Desa Caturtunggal dari Timur-Barat	106
Gambar 5. 16 Peta Lokasi Mal Pesaing J-Walk Mall Radium 2 Km Dan 5 Km	108
Gambar 6. 15 Akar Masalah Penelitian	125

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian	7
Tabel 2.1 Jenis Sarana Perdagangan dan Niaga	12
Tabel 2.2 Tingkatan Transect Menurut Duany, Plater-Zyberk dan Co.SmartCode dalam Talen (2009)	14
Tabel 2.3 10 Mal Di Jakarta Dengan Penurunan Dan Peningkatan Jumlah Transaksi Terbesar	36
Tabel 3.1 Variabel, Indikator, Satuan Nilai, dan Parameter Penelitian	44
Tabel 3.2 Output Data dan Teknis Pengumpulan Data Observasi	47
Tabel 3.3 Output Data dan Teknis Pengumpulan Data Kuesioner/Wawancara ...	49
Tabel 3.4 Skala Penilaian Untuk Pernyataan Positif dan Negatif	52
Tabel 3.5 Output Data Sekunder dan Instansi Sumber Data	53
Tabel 4.1 Daftar Kecamatan Kabupaten dengan Jumlah Kelurahan, Luas Wilayah Kecamatan, Jumlah dan Kepadatan Penduduk	60
Tabel 5.1 Frekuensi Kunjungan Responen ke J-Walk Mall	71
Tabel 5.2 Pilihan Alat Transportasi Responen Mencapai J-Walk Mall	72
Tabel 5.3 Waktu Tempuh Responen Mencapai J-Walk Mall	77
Tabel 5.4 Skala Likert Untuk Waktu Tempuh	77
Tabel 5.5 Jarak Tempuh Responen Mencapai J-Walk Mall	78
Tabel 5.6 Skala Likert Untuk Jarak Tempuh	78
Tabel 5.7 Skala Likert Untuk Visibilitas	82
Tabel 5.8. Skala Likert Untuk Desain J-Walk Mall	84
Tabel 5.9. Skala Likert Untuk Kemampuan J-Walk Mall Memenuhi Kebutuhan Pengunjung	89
Tabel 5.10. Skala Likert Untuk Kualitas Tempat Parkir	90
Tabel 5.11. Skala Likert Untuk Kualitas Pendingin Ruangan J-Walk Mall	92
Tabel 5.12. Skala Likert Untuk Kemudahan Pencapaian Lift dan Eskalator	93

Tabel 5.13. Skala Likert Untuk Kualitas dan Kapasitas Lift dan Eskalator J-Walk Mall	94
Tabel 5.14. Skala Likert Untuk Kemudahan Pencapaian Toilet dan Kebersihan Toilet	95
Tabel 5.15. Skala Likert Untuk Fasilitas Perbankan J-Walk Mall	96
Tabel 5.16. Skala Likert Untuk Persebaran Toko di J-Walk Mall	97
Tabel 5.17. Skala likert Untuk J-Walk Mall sebagai Fasilitas Sosial	103