



## INTISARI

Investasi *real estate* yang optimal dapat menjadi faktor yang baik dalam perkembangan suatu kota dan dalam waktu yang sama dapat meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat (Ratcliffe dkk., 2009). Pusat perbelanjaan atau *mall* merupakan salah satu investasi *real estate* komersil yang tumbuh dan berkembang seperti jamur di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) sejak dua dekade lalu. Apakah pertumbuhan *mall* saat ini merupakan jumlah yang optimal bagi masyarakat? Penelitian ini akan memberikan temuan penelitian terkait masalah; penilaian optimalitas *mall* di KPY dengan menggunakan dua pendekatan yaitu persepsi masyarakat dan berdasarkan simulasi ekonomi kota.

Untuk pendekatan pertama, analisis berdasarkan pengumpulan persepsi masyarakat terhadap variabel-variabel yang dipertanyakan. Jumlah responden pada penelitian ini sebanyak 314 yang tersebar di 3 Kabupaten, 22 Kecamatan yang merupakan bagian dari KPY. Analisis dalam pendekatan kedua adalah berdasarkan simulasi perhitungan ekonomi dengan melihat kontribusi *mall* terhadap nilai PDRB.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *mall* di KPY dalam keadaan yang belum optimal baik dari segi jumlah *mall*, intensitas pengunjung dan gangguan yang diberikan oleh *mall*. Padahal dari segi ekonomi dan pelayanan yang diberikan *mall*, *mall* telah dalam keadaan yang optimal. Belum optimalnya *mall* di KPY ini disebabkan oleh buruknya *market analysis* oleh investor dan pemerintah selaku pemberi izin pembangunan *mall*. Hal ini juga dapat disebabkan oleh situasi persaingan investasi yang relatif bebas tanpa evaluasi dan pengawasan dari pemerintah sehingga kelebihan investasi. Maka, evaluasi, pengawasan dan *market analysis* dalam pembangunan *mall* sangat diperlukan untuk menghindari kelebihan investasi.

Kata Kunci : Evaluasi, *Mall*, Optimalitas, *Real Estate*



## ***ABSTRACT***

The optimal real estate investment could be a good factor for urban development, in the same time for upgrade the community of life (Ratcliffe dkk, 2009). Shopping mall as one of commercial real estate investments is musrooming in Yogyakarta since about two decades ago. Is it's growth and the current number optimal for the community? This research will find the result of mall optimality in KPY by using two approach ; community perception and regional economic situation.

In the first approach, the analysis is based on the collection of community perception toward variabels to be search. The respondens in this study are totaled 314 that spreaded in 3 districts (22 sub districts) which are the part of KPY. And the analysis of the second approach is based on the simulation of economic calculation considering mall contribution towards GDP value.

The result of this research shows that mall in KPY is not in optimal condition both in terms the number of mall, visitor intensity, and disruption from the mall even though it is economically good and well - service. The issues of this case is caused by the bad of market analysis of investors and government as the licensor of that mall. And also, it could be caused by the disorderly investment competition without evaluation and supervision by government, which made it over investment. So, evaluation, supervision, and market analysis in mall development is needed to avoid the over investment.

Keywords : Evaluation, Mall, Optimal, Real Estate