



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pertanyaan Penelitian	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Hasil dan Manfaat	4
1.5 Batasan Penelitian	4
1.6 Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 <i>Real Estate</i> atau <i>Real Property</i>	10
2.2 <i>Real Estate</i> Bidang <i>Retail</i>	11
2.3 <i>Shopping Center (Mall)</i>	12
2.4 Teori Ekonomi <i>Market Analysis</i>	13
2.5 Teori Investasi <i>Real Estate</i>	15
2.6 Penilaian Optimalitas Properti	16
2.7 Kerangka Teori	17
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1 Pendekatan Penelitian	19
3.2 Unit Amatan	19
3.3 Unit Analisis	21
3.4 Variabel Penelitian	22
3.5 Populasi dan Sampel Penelitian	32
3.6 Instrumen Penelitian	35
3.7 Metode Pengumpulan Data	36
3.8 Metode Mengolah dan Menganalisis Data	37
3.8.1 Perkembangan Investasi Pasar Modern (<i>Mall</i>) Sejak Tahun 1990- 2015	37



3.8.2 Optimalitas Perkembangan Pasar Menurut Persepsi Masyarakat dan Simulasi Perhitungan Ekonomi.....	38
3.9 Tahap Penelitian	39
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN	43
4.1 Provinsi Daerah Yogyakarta (DIY)	43
4.2 Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY)	45
4.3 Pasar Modern (<i>Mal</i>) di Kawasan Perkotaan Yogyakarta	47
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	45
5.1 Identifikasi Perkembangan Pasar Modern (<i>Mall</i>) di Kawasan Perkotaan Yogyakarta	45
5.1.1 Jumlah dan Penggunaan Lahan <i>Mall</i> di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY)	45
5.1.2 Pola Sebaran <i>Mall</i> di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY)	62
5.2 Menilai Optimalitas Pasar Modern (<i>Mall</i>) Berdasarkan Persepsi Masyarakat	64
5.2.1 Optimalitas Spasial <i>Mall</i> Berdasarkan Persepsi di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY)	64
5.2.2 Optimalitas Penggunaan <i>Mall</i> di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY).....	71
5.2.3 Optimalitas Pelayanan (<i>Consumer Demands</i>)	78
5.2.4 Manfaat dan Gangguan	82
5.3 Optimalitas <i>Mall</i> Berdasarkan Simulasi Perhitungan Ekonomi.....	85
5.3.1 Optimalitas Investasi <i>Mall</i> terhadap PDRB	85
5.4 Pembahasan	88
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	92
6.1 Kesimpulan	92
6.2 Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN	98