

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR GRAFIK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Permasalahan.....	3
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian	4
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2. Sasaran Penelitian	5
1.3.3. Manfaat Penelitian.....	5
1.4. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.4.1. Lingkup Substansi Penelitian	6
1.4.2. Lokasi Penelitian	6
1.5. Kerangka Berpikir Penelitian	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS	8
2.1. Teori Pusat Perbelanjaan.....	8
2.1.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan.....	8
2.1.2. Perbedaan Istilah terkait Pusat Perbelanjaan.....	9
2.1.3. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	10
2.1.4. Faktor-Faktor Keberhasilan Pusat Perbelanjaan	12
2.2. Teori Ritel	14
2.2.1. Pengertian Ritel	14
2.2.2. Klasifikasi Bisnis Ritel	15
2.3. Teori Pengukuran Kinerja	16
2.3.1. Pengertian Pengukuran Kinerja.....	16

2.3.2. Tujuan Pengukuran Kinerja.....	17
2.3.3. Faktor-Faktor dalam Pengukuran Kinerja.....	17
2.4. Teori Pola Belanja Konsumen	18
BAB II IMETODOLOGI PENELITIAN	23
3.1. Jenis dan Bentuk Penelitian	23
3.2. Variabel Penelitian dan Hipotesis	23
3.2.1. Identifikasi dan Operasionalisasi Variabel.....	23
3.2.2. Konstruksi Variabel.....	26
3.2.3. Perumusan Hipotesis	26
3.3. Responden Penelitian.....	27
3.3.1. Pelaku Ritel pada Pusat Perbelanjaan Sekitar	27
3.3.2. Konsumen (Pengunjung) pada Pusat Perbelanjaan	27
3.4. Metode Pengumpulan Data	28
3.4.1. Kebutuhan Data.....	28
3.4.2. Pengumpulan Data Sekunder	29
3.4.3. Pengumpulan Data Primer	29
3.4.3. Kuesioner Survei	30
3.5. Metode Analisis	32
3.6. Proses Penelitian	35
BAB IV PEMBAHASAN TEMUAN DATA DAN FAKTA.....	36
4.1. Perkembangan Pusat Perbelanjaan di Indonesia	36
4.2. Gambaran Umum Kawasan Bintaro Jaya	38
4.2.1. Fasilitas Umum Kawasan Bintaro Jaya.....	40
4.2.2. Transportasi dan Aksesibilitas Kawasan Bintaro Jaya.....	43
4.3. Profil Pusat Perbelanjaan di Kawasan Bintaro Jaya	44
4.3.1. Profil Mall Bintaro XChange	45
4.3.2. Profil Bintaro Plaza	46
4.3.3. Profil Lotte Mall Bintaro.....	47
4.4. Data Umum Responden	47
4.4.1. Responden Pelaku Ritel pada Bintaro Plaza dan Lotte Mall	47
4.4.2. Responden Pengunjung Pusat Perbelanjaan.....	49

4.5. Penilaian Responden Terhadap Pusat Perbelanjaan.....	51
4.5.1. Penilaian Lokasi Pusat Perbelanjaan.....	52
4.5.2. Penilaian Visibilitas Pusat Perbelanjaan	53
4.5.3. Penilaian Kemudahan Aksesibilitas Pusat Perbelanjaan.....	53
4.5.4. Penilaian Ukuran Luasan Pusat Perbelanjaan	54
4.5.5. Penilaian Kualitas Perencanaan Pusat Perbelanjaan	54
4.5.6. Penilaian Kualitas Desain Pusat Perbelanjaan	55
4.5.7. Penilaian Kualitas <i>Anchor Tenant</i> Pusat Perbelanjaan.....	55
4.5.8. Penilaian Kualitas <i>Tenancy Mix</i> Pusat Perbelanjaan.....	56
4.5.9. Penilaian Kualitas Pencitraan (<i>Branding</i>) Pusat Perbelanjaan.....	56
4.5.10. Penilaian Kualitas Pemasaran (<i>Marketing</i>) Pusat Perbelanjaan.....	57
4.5.11. Penilaian Kualitas Pengelolaan (<i>Management</i>) Pusat Perbelanjaan	57
4.5.12. Penilaian Kualitas Layanan Konsumen Pusat Perbelanjaan	58
4.6. Pola Belanja Pengunjung Pusat Perbelanjaan	58
4.6.1. Perubahan Pola Belanja Harian.....	58
4.6.2. Perubahan Pola Belanja Bulanan	60
4.6.3. Perubahan Pola Belanja Pakaian	61
4.6.4. Perubahan Pola Belanja Kuliner.....	62
4.6.5. Perubahan Pola Belanja <i>Lifestyle</i>	63
4.6.6. Perubahan Pola Belanja Rekreasi.....	63
4.6.7 Kesimpulan Perubahan Pola Belanja	64
4.7. Perubahan Kinerja Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC	65
4.7.1. Perubahan Intensitas Pengunjung Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC	65
4.7.2. Perubahan Volume Penjualan Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC	66
4.7.3. Perubahan Omzet Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC	66
4.7.4. Kesimpulan.....	67
BAB V ANALISIS.....	68
5.1. Analisis Perubahan Kinerja Pelaku Ritel	68

5.1.1. Analisis Signifikansi Perubahan Kinerja Ritel 2 Mall (Analisis Komparatif Variabel Sebelum-Sesudah)	68
5.1.2. Analisis Perbedaan Perubahan Kinerja Ritel 2 Mall (Analisis Komparatif Variabel 2 Mall)	69
5.1.2. Analisis Deskriptif Perubahan Kinerja Pelaku Ritel	71
5.2. Analisis Perubahan Pola Belanja Konsumen	73
5.2.1. Analisis Perbedaan Perubahan Pola Belanja Konsumen 3 Mall (Analisis Komparatif Variabel 3 Mall).....	74
5.2.2. Analisis Deskriptif Perubahan Pola Belanja Konsumen	75
5.3. Analisis Penilaian Konsumen terhadap Pusat Perbelanjaan	77
5.3.1. Analisis Komparatif Penilaian Konsumen terhadap Pusat Perbelanjaan	78
5.3.2. Analisis Deskriptif Penilaian Konsumen terhadap Pusat Perbelanjaan	80
5.4. Analisis Korelasi	81
5.4.1. Analisis Korelasi Perubahan Kinerja Ritel dengan Perubahan Pola Belanja Konsumen	82
5.4.2. Analisis Korelasi Perubahan Pola Belanja Konsumen dengan Penilaian Konsumen terhadap Pusat Perbelanjaan.....	84
5.5. Rekapitulasi Hasil Analisis	92
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	96
6.1. Kesimpulan	96
6.1.1. Perubahan Kinerja Ritel pada Pusat Perbelanjaan Sekitar (Bintaro Plaza dan Lotte Mall) Pasca Operasionalisasi BXC	96
6.1.2. Perubahan Pola Belanja Konsumen Pada Pusat Perbelanjaan Sekitar (Bintaro Plaza dan Lotte Mall) Pasca Operasionalisasi BXC	97
6.1.3. Hubungan Antara Perubahan Kinerja Ritel dengan Perubahan Pola Belanja Konsumen	97
6.1.4. Hubungan Antara Penilaian Konsumen Terhadap Pusat Perbelanjaan Dengan Perubahan Pola Belanja Konsumen	98

6.2. Rekomendasi	99
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Skala Pelayanan.....	10
Tabel 3.1. Operasionalisasi Variabel Penelitian	23
Tabel 3.2. Uji Validitas dan Reliabilitas untuk Kuesioner Pelaku Ritel.....	31
Tabel 3.3. Uji Validitas dan Reliabilitas untuk Kuesioner Konsumen	32
Tabel 4.1. Wilayah Administratif Kawasan Bintaro Jaya.....	39
Tabel 4.2. Akses Jalan di dalam dan sekitar Kawasan Bintaro Jaya.....	44
Tabel 5.1. Hasil Uji <i>One-Sampel Test</i>	69
Tabel 5.2. Uji Normalitas.....	69
Tabel 5.3. Peringkat Rata-Rata (<i>Mean</i>).....	70
Tabel 5.4. Hasil Uji <i>Mann-Whitney</i>	70
Tabel 5.5. Perubahan Intensitas Pengunjung Ritel di Lotte Mall	71
Tabel 5.6. Perubahan Intensitas Pengunjung Ritel di Bintaro Plaza.....	71
Tabel 5.7. Perubahan Volume Penjualan Ritel di Lotte Mall	72
Tabel 5.8. Perubahan Volume Penjualan Ritel di Bintaro Plaza.....	72
Tabel 5.9. Perubahan Omzet di Lotte Mall	73
Tabel 5.10. Perubahan Omzet di Bintaro Plaza	73
Tabel 5.11. Peringkat Rata-Rata (<i>Mean</i>).....	74
Tabel 5.12. Hasil Uji <i>Kruskal Wallis</i>	75
Tabel 5.13. Perubahan Pola Belanja Konsumen pada Lotte Mall.....	76
Tabel 5.14. Perubahan Pola Belanja Konsumen pada Bintaro Plaza	77
Tabel 5.15. Peringkat Rata-Rata (<i>Mean</i>).....	79
Tabel 5.16. Hasil Uji <i>KruskalWallis</i>	80
Tabel 5.17. Penilaian Konsumen terhadap Pusat Perbelanjaan	81
Tabel 5.18. Perubahan Kinerja Ritel dan Perubahan Pola Belanja	82
Tabel 5.19. Uji Korelasi Perubahan Kinerja Ritel dengan Perubahan Pola Belanja.....	83
Tabel 5.20. Uji Korelasi Perubahan Belanja Harian dengan Penilaian Konsumen	85
Tabel 5.21. Uji Korelasi Perubahan Belanja Bulanan dengan Penilaian Konsumen.....	86
Tabel 5.22. Uji Korelasi Perubahan Belanja Pakaian dengan Penilaian Konsumen	88

Tabel 5.23. Uji Korelasi Perubahan Belanja Kuliner dengan Penilaian Konsumen	89
Tabel 5.24. Uji Korelasi Perubahan Belanja <i>Lifestyle</i> dengan Penilaian Konsumen.....	90
Tabel 5.25. Uji Korelasi Perubahan Belanja Rekreasi dengan Penilaian Konsumen	91
Tabel 6.1. Perubahan Kinerja Ritel Pasca Operasionalisasi BXC	96
Tabel 6.2. Perubahan Pola Belanja Konsumen Pada Pusat Perbelanjaan Sekitar (Bintaro Plaza dan Lotte Mall) Pasca Operasionalisasi BXC	97
Tabel 6.3. Hubungan Antara Perubahan Kinerja Ritel dengan Perubahan Pola Belanja Konsumen	98
Tabel 6.4. Hubungan Antara Perubahan Pola Belanja Konsumen Dengan Penilaian Konsumen Terhadap 12 Aspek Pusat Perbelanjaan	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.2. Kerangka Berpikir Penelitian	7
Gambar 3.1. Konstruksi Variabel.....	26
Gambar 3.2. Proses Penelitian	35
Gambar 4.1. Fasilitas Ekonomi.....	41
Gambar 4.2. Fasilitas Pendidikan.....	42
Gambar 4.3. Fasilitas Kesehatan.....	42
Gambar 4.4. Transportasi Kawasan Bintaro Jaya	43
Gambar 4.6. Letak Lokasi Pusta Perbelanjaan di Kawasan Bintaro Jaya.....	45
Gambar 4.5. Foto Mall BXC.....	46
Gambar 4.7. Foto Bintaro Plaza.....	46
Gambar 4.9. Foto Lotte Mall.....	47
Gambar 5.1. Skema Hasil Analisis	95

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1. Jenis Kelamin Responden Pelaku Ritel	48
Grafik 4.2. Jenis Ritel.....	48
Grafik 4.3. Jabatan Responden Pelaku Ritel.....	49
Grafik 4.4. Lama Kerja Responden Pelaku Ritel	49
Grafik 4.5. Jenis Kelamin Responden Pengunjung.....	50
Grafik 4.6. Pendidikan Terakhir Responden Pengunjung.....	50
Grafik 4.7. Pekerjaan Responden Pengunjung.....	51
Grafik 4.8. Transportasi Responden Pengunjung Ke Pusat Perbelanjaan	51
Grafik 4.9. Penilaian Lokasi Pusat Perbelanjaan	53
Grafik 4.10. Penilaian Visibilitas Pusat Perbelanjaan.....	53
Grafik 4.11. Penilaian Kemudahan Aksesibilitas Pusat Perbelanjaan	54
Grafik 4.12. Penilaian Ukuran Luasan Pusat Perbelanjaan.....	54
Grafik 4.13. Penilaian Kualitas Perencanaan Pusat Perbelanjaan.....	55
Grafik 4.14. Penilaian Kualitas Desain Pusat Perbelanjaan.....	55
Grafik 4.15. Penilaian Kualitas <i>Anchor Tenant</i> Pusat Perbelanjaan.....	56
Grafik 4.16. Penilaian Kualitas <i>Tenancy Mix</i> Pusat Perbelanjaan	56
Grafik 4.17. Penilaian Kualitas Pencitraan (<i>Branding</i>) Pusat Perbelanjaan	57
Grafik 4.18. Penilaian Kualitas Pemasaran (<i>Marketing</i>) Pusat Perbelanjaan	57
Grafik 4.19. Penilaian Kualitas Pengelolaan (<i>Management</i>) Pusat Perbelanjaan.....	58
Grafik 4.20. Penilaian Kualitas Layanan Konsumen Pusat Perbelanjaan.....	58
Grafik 4.21. Lokasi Belanja Harian Konsumen Sebelumnya	59
Grafik 4.22. Lokasi Belanja Harian Konsumen Saat Ini.....	59
Grafik 4.23. Lokasi Belanja Bulanan Konsumen Sebelumnya.....	60
Grafik 4.24. Lokasi Belanja Bulanan Konsumen Saat Ini	60
Grafik 4.25. Lokasi Belanja Pakaian Konsumen Sebelumnya	61
Grafik 4.26. Lokasi Belanja Pakaian Konsumen Saat Ini.....	61
Grafik 4.27. Lokasi Belanja Kuliner Konsumen Sebelumnya	62
Grafik 4.28. Lokasi Belanja Kuliner Konsumen Saat Ini	62

Grafik 4.29. Lokasi Belanja Rekreasi Lifestyle Sebelumnya	63
Grafik 4.30. Lokasi Belanja Lifestyle Konsumen Saat Ini	63
Grafik 4.31. Lokasi Belanja Rekreasi Konsumen Sebelumnya	64
Grafik 4.32. Lokasi Belanja Rekreasi Konsumen Saat Ini.....	64
Grafik 4.33. Perubahan Intensitas Pengunjung Ritel Pasca Operasionalisasi BXC	65
Grafik 4.34. Perubahan Volume Penjualan Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC....	66
Grafik 4.35. Perubahan Omzet Ritel Pasca Operasionalisasi Mall BXC.....	66