

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI TINGKAT PELAYANAN MALL
DI KOTA MALANG
(STUDI LOKASI MALANG TOWN SQUARE DAN MALANG
OLYMPIC GARDEN)**

**Disusun Oleh:
ARIFANDI
0524042**



**JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
(TEKNIK PLANOLOGI)
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2015**



Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
 FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK
 Kampus I : Jalan Bendungan sigura-gura No 2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015
 Kampus II : Jalan Raya Karanglo km 2 Telp.(0341) 417834 Malang

LEMBAR PENGESAHAN

Identifikasi Tingkat Pelayanan Mall
 Studi Lokasi Mall Town Square dan Malang Olympic Garden

Skripsi Dipertahankan Di hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
 Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada hari : ~~SELASA~~
 Tanggal : 1 September 2015

Diterima untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
 Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Disusun oleh:
 ARIFANDI
 05.24.042

Penguji I

Disahkan oleh,
 Penguji II

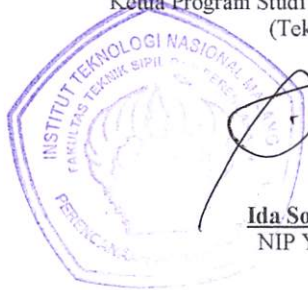
Penguji III

DR. Ir. Umm Saesangko, MT

Agung Wicaksono, ST MT

Ir. Titik Paernati MT

Mengetahui,
 Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
 (Teknik Planologi)



Ida Soewarni, ST, MT
 NIP Y. 1039 600 293



Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Campus I : Jalan Bendungan sigura-gura No.2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015
Campus II : Jalan Raya Karangrejo km. 2 Telp. (0341) 417834 Malang

PERSETUJUAN SKRIPSI

Identifikasi Tingkat Pelayanan Mall dengan studi lokasi di Mall MATOS
dan Mall MOG di Kota Malang

Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik Planologi S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh:
ARIFANDI
05.24.042

Menyetujui

Pembimbing I

Arief Setiyawan, ST, MT

Pembimbing II

Endratno Budi Santoso, ST, MT

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
(Teknik Planologi)



Ida Soewarni, ST, MT
NIP Y. 1039 600 293



Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Campus I : Jalan Bendungan sigurn-gura No 2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015
 Kampus II : Jalan Raya Karangasem 2 Tolo (0341) 417834 Malang

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : ARIFANDI
 NIM : 05.24.042
 Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi)
 Judul : Identifikasi Pelayanan Mall dengan studi lokasi di Mall Malang Town Square (MATOS) dan Mall Malang Olympic Garden (MOG)

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tugas akhir ini adalah jiplakan/plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, September 2015

Yang membuat pernyataan





Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jalan Bendungan sigura-gura No 2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015
Kampus II: Jalan Raya karanglo km 2 Telp. (0341) 417834 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah Kota dan Kota (Teknik Planologi) yang diadakan pada:

Hari/Tanggal : sewaja SEPTEMBER 2015
 Nama : ARIFANDI
 NIM : 05.24.042
 Judul Skripsi : Identifikasi Tingkat Pelayanan Mall dengan studi lokasi Mall MATOS dan Mall MOG

Terdapat kekurangan yang meliputi:

- Radius pelayanan ⇒ Jarak antara responden menuju lokasi mall

- Kesimpulan ⇒ Output tingkat pelayanan lokal dan regional

Malang, 1 September 2015

Dosen Penguji I

Dr. Ir. Ibnu Sasongko MT



Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jalan Bendungan sigeun-gura No.2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015
Kampus II : Jalan Raya Karanglo km 2 Telp. (0341) 417834 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah Kota dan Kota (Teknik Planologi) yang diadakan pada:

Hari/Tanggal : 1 SEPTEMBER 2015
 Nama : ARIFANDI
 NIM : 05.24.042
 Judul Skripsi : Identifikasi tingkat pelayanan mall di studi lokasi mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1) kurang data - Tempat Pembuangan Sampah
 - Kondisi Jalan

2) Sasaran - Metode Likert.

Malang, 1 September 2015
 Dosen Penguji II


 AGUNG W. J. AKSONO ST MT



Perkumpulan Pengelola Pendidikan Umum dan Teknologi Nasional Malang

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jalan Bendungan sigma-gura No.2 Malang, Jawa Timur Telp. (0341) 551431, Fpx. (0341) 553015
Kampus II : Jalan Raya Karanglo km 2 Telp. (0341) 417834 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah Kota dan Kota (Teknik Planologi) yang diadakan pada:

Hari/Tanggal : ~~15~~ 15 SEPTEMBER 2015
 Nama : ARIFANDI
 NIM : 05.24.042
 Judul Skripsi : Identifikasi tingkat pelayanan mall di studi lokasi mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

- sasaran harus diperjelas
- kerangka kerja
- Total variable
 - Responden
 - Luasan lantai dasar bangunan

Malang, 1 September 2015

Dosen Penguji III

Ir. Titik Poerwati MT

IDENTIFIKASI TINGKAT PELAYANAN MALL (Studi Kasus Mall MATOS dan MOG di Kota Malang)

ABSTRAKSI

Kondisi mall MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*) di Kota Malang apabila dibiarkan tanpa pengawasan dari pemerintah dengan semakin rame pengunjung mall di MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*) maka dapat diramalkan pada suatu presentase pelayanan bagi pengunjung yang dapat dikategorikan mall MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*) Pelayanan mall yang berdasarkan radius pelayanan mall dari pergerakan pengunjung dari luar Kota Malang akan semakin berkurang dengan di berlakukannya pengendalian terhadap kendaraan yang berasal dari kota yang berada di Jawa Timur yang berkunjung ke mall MATOS (*Malang Town Square*) dan Mall MOG (*Malang Olympic Garden*).

Penelitian ini menggunakan teknik analisa deskriptif kuantitatif pada analisa karakteristik dengan metode skoring untuk mencari karakteristik dari pihak pengunjung mall berdasarkan persepsi pengunjung. Metode analisa merupakan suatu metode lanjutan dalam menganalisa data-data yang diperoleh dari survey yang telah dilakukan baik dengan survey primer maupun sekunder. Metode analisa yang digunakan adalah metode analisa kualitatif deskriptif. Adapun metode-metode analisa yang digunakan adalah metode analisa terhadap pengunjung mall untuk menentukan kategori pelayanan terhadap mall yang berada di kota Malang dengan skala pelayanan lokal dan regional..

Pada dasarnya pemilihan jenis pelayanan tinggi yang berdasarkan fasilitas parkir yang besar yang berada di MOG (*Mall Olympic Garden*) yang tingkat pelayanan untuk mempercayai questioner yang dihasilkan digunakan uji kevalidan terhadap questioner. Jadi dapat diketahui apa perbedaan dari pelayanan mall bagi pengunjung mall

Kata Kunci : Tingkat pelayanan, bangunan komersial

**IDENTIFICATION of SERVICE LEVELS MALL
(Location Studies Mall of Town Square and Mall Olympic Garden)**

ABSTRACT

Conditions mall MATOS (Malang Town Square) and MOG (Malang Olympic Garden) in Malang when left unattended on the government to increasingly crowded mall visitors in MATOS (Malang Town Square) and MOG (Malang Olympic Garden), it can be predicted on a percentage of service for visitors who can be categorized mall MATOS (Malang Town Square) and MOG (Malang Olympic Garden) Services mall yaqng based service radius mall of the movement of visitors from outside Malang will decrease with the coming into force of the control of the vehicle coming from the city that is in Java east who visited the mall MATOS (Malang Town Square) and the Mall MOG (Malang Olympic Garden). This research using descriptive analysis techniques kuantitatif on the analysis of the characteristics of the scoring method to look for the characteristics of the visitors to the mall based on the perception of visitors. Analysis method is an advanced method of analyzing the data obtained from the survey that was conducted both with primary and secondary survey. Digunaka analysis method is descriptive qualitative analysis method. As for the methods of analysis used method of analysis of the mall's visitors to determine the category of service to the mall in the city of the poor with the scale of local and regional services .. Basically the choice of high service which is based on a large parking facility located in MOG (Mall Olympic Garden) the level of service to trust the questioner generated is used to test the validity of the questioner. So it can be seen what is the difference of service mall to mall visitors

Keywords Categorized services Mall and commercial building

KATA PENGANTAR



Puji syukur kepada Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya dengan terselesaikannya laporan skripsi dengan judul “identifikasi tingkat pelayanan dengan studi kasus di mall MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*)”. Laporan ini merupakan laporan final atau hasil penelitian dan lebih lanjut ini merupakan prasyarat untuk menyelesaikan jenjang pendidikan (program studi) S-1 Jurusan Teknik Planologi-Perencanaan Wilayah Dan Kota, di salah satu perguruan tinggi swasta terkemuka di Kota Malang yaitu Institut Teknologi Nasional (ITN) Malang.

Kondisi mall matos semrawut parkir nya membutuhkan ruang parkir pada Kecamatan Lowokwaru saat ini sudah ada namun pemanfaatannya kurang optimal. Mengingat Kecamatan Lowokwaru termasuk termasuk ke dalam BWK Malang Timur Laut, yang terbagi menjadi 7 (tujuh) Sub Bagian Wilayah Kota. Pusat pelayanan publik yang komersial diarahkan di Kelurahan Lowokwaru terutama di Mall MATOS (*Malang Town Square*) dan Mall MOG (*Malang Olympic Garden*). Padatnya aktivitas penduduk menyebabkan pergerakan transportasi yang melewati jalur utama sangat padat karena terdapatnya mall MATOS yang tingkat kepadatan lalu lintas yang banyak. Dalam penyusunan laporan ini penulis sangat berterima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam terselesaikannya laporan ini :

1. Ibu Ida Soewarni, ST, MT, selaku Ketua Jurusan Teknik Planologi ITN Malang.
2. Bapak Arief Setyawan ST, MT, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan laporan skripsi ini.
3. Bapak Endratno Budi Santoso, ST MT, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan laporan skripsi ini.
4. Bapak Agung Witjaksana, ST, MTP, selaku Dosen Mata kuliah Kolokium yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak/Ibu selaku Dosen Penguji yang telah memberikan pengarahan dalam peyusunan laporan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu selaku Dosen Pengajar setiap mata kuliah dalam Jurusan Teknik Planologi yang telah memberikan pengarahan dan ilmu baik langsung maupun tidak langsung, baik lisan maupun tulisan.

Penulis sadar laporan ini tidak lepas dari kekurangan dan kesalahan, oleh karena itu penulis selalu menerima saran dan masukan yang bersifat membangun guna penyempurnaan dalam laporan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya.

Malang, 31 Agustus 2015



Penyusun

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Lembar pernyataan keaslian skripsi	ii
Lembar perbaikan Penguji satu, dua dan tiga	iii
Abstraksi	iv
Abcract	v
Kata Pengantar	vi
Daftar isi	ix
Daftar tabel	xi
Daftar gambar	xii
Bab I Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan permasalahan	7
1.3 Tujuan dan sasaran	8
1.4 Ruang lingkup	9
1.4.1 Ruang lingkup lokasi	9
1.4.2 Ruang lingkup materi	10
Bab II Tinjauan pustaka	11
2.1 Mall	11
2.2 Landasan teori	32
2.3 Rumusan variabel	33
Bab III Metode penelitian	38
3.1 Metode survey	42
3.2 Metode analisa	49

3.3 Sistematika Pembahasan	64
Bab IV Gambaran Umum	61
4.1 Gambaran pelayanan mall di Kota Malang	61
4.2 Gambaran pelayanan mall di kota malang	70
Bab V Analisa	85
5.1 Analisa Karakteristik mall	85
5.2 Analisa Fasilitas	91
5.3 Analisa aksesibilitas	94
Bab VI Penutup	113
6.1 kesimpulan	113
6.2 Saran-saran	114
Daftar Pustaka	116

DAFTAR TABEL

2.1 Tabel waktu aktivitas	19
2.2 Tabel banyak petak parkir disisi jalan	26
2.3 Tabel rumusan variabel	37
3.1 Tabel observasi	43
3.2 Tabel variabel pelayanan internal mall.	52
3.3 Tabel variabel pelayanan eksternal	54
3.4 Tabel pedoman untuk memberikan interpretasi terhadap koefisien korelasi	55
3.5 Tabel tingkat skala pelayanan internal mall	55
3.6 Tabel klasifikasi berbagai tingkat aksesibilitas	59
3.7 Tabel tingkat skala pelayanan eksternal mall	60
4.1 Tabel mall pelayanan dengan berskala regional	62
4.2 Tabel Penggunaan lahan tahun 2015	74
5.1 Tabel rincian kegiatan mall matos (Malang Town Square)	86
5.2 Tabel rincian kegiatan mall MOG	87
5.3 Tabel responden berdasarkan jenis pekerjaan	90
5.4 Tabel Variabel jenis berkunjung bagi responden	91
5.5 Tabel Analisa fasilitas pendukung	91
5.6 Tabel rekap qesioner pengunjung mall aspek karakteristik mall	98
5.7 Tabel rekap qesioner pengunjung mall Aspek fasilitas mall	101

DAFTAR GAMBAR

2.1 Sistem sirkulasi pusat pembelian	
dengan sistem banyak koridor	20
2.2 sistem sirkulasi plaza/mall	21
2.3 Sistem sirkulasi mall	22

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perkembangan kota dikenal dalam beberapa pendekatan-pendekatan antara lain; pendekatan teknologi di dalam kota adalah pendekatan yang berdasarkan transisi antara evolusi kehidupan pedesaan ke arah perkotaan yang disebabkan secara teknis oleh perubahan fungsi kawasan pertanian. Ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pendekatan teknologi di dalam kota yaitu: populasi yang bertambah akibat dari urbanisasi, organisasi masyarakat yang kompleks, dan serta lingkungan pedesaan.

Dalam pernyataan di atas, bahwa kawasan kota juga memiliki sifat yang sangat mempengaruhi kehidupan tempatnya (*place*). Hal itu bukan berarti suatu tempat yang kelihatan mewah pasti akan memiliki kehidupan perkotaan, dimana masyarakatnya baik berupa wujud dan ekspresi tempatnya (*place*). Dinamika perkembangan kota pada prinsipnya secara alamiah, karena perkembangan itu merupakan ekspresi dan perkembangan masyarakat di dalam kota. Perkembangan kota tergantung pada tiga kenyataan berikut ini adalah sebagai berikut:¹

- a. Perkembangan kota tidak terjadi secara abstrak. Artinya, setiap perkembangan kota berlangsung dalam tiga dimensi; rupa, massa dan serta ruang berkaitan erat sebagai produknya.
- b. Perkembangan kota tidak terjadi secara langsung. Artinya, setiap perkembangan kota berlangsung di dalam dimensi keempat; dibutuhkan waktu sebagai prosesnya.
- c. Perkembangan kota tidak terjadi secara otomatis. Artinya, setiap perkembangan kota membutuhkan manusia yang bertindak. Keterlibatan orang tersebut dapat diamati di dalam dua skala atau perspektif, yaitu 'dari atas' serta 'dari bawah'. Skala dari atas memperhatikan aktivitas ekonomis politis (sistem keuangan, kuasa dan lain-lain) yang bersifat agak abstrak, sedangkan skala dari bawah berfokus secara

¹Markus Zahnd, 2008, Perancangan Kota Secara Terpadu, Teori Perancangan kota dan penerapannya, Penerbit Kanius Semarang, hal 28

konkret/nyata pada perilaku manusia (cara kegiatan, pembuatannya, dan lain-lain).

Dalam perkembangan kota yang berbasis sektor perdagangan, pada sektor ini berada pada zona CBD (*Central District Bussiness*) yang jangkauan pelayanan antara 200.000 – 1.000.000 jiwa yang merupakan pelayanan kota.

Pemilihan lokasi melakukan langkah strategis, agar mall tersebut dipenuhi oleh pengunjung-pengunjung yang berada diluar kota malang yang sesuai kriteria-kriteria dalam pembangunan mall yang dalam hal ini diperlukan perancangan pusat pembelanjaan yang menarik dari segi bangunan, baik berupa view atau pandangan pada mall menjadi *Central Distrik Bussiness* (CBD) maupun dari segi pergerakan pengunjung mall dari luar kota menuju ke pusat pembelanjaan seperti mall

Definisi CBD (*central district bussines*) adalah Daerah pusat kegiatan (DPK) atau Central Business District (CBD) merupakan pusat kegiatan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam sesuatu kota sehingga pada zone ini terdapat bangunan utama kegiatan sosial ekonomi, budaya, dan politik. Pada rute-rute tranport dari segala penjuru memusat ke zone ini sehingga zone ini merupakan zone dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accesbilible zone within the urban area*) pada zona ini oleh Burgess dianggap "*the area of dominance*" yang diequivalenkan dengan "*dominan species*" di dalam dunia tumbuh-tumbuhan yang kemudian mengkondisikan lingkungannya sedemikian rupa sehingga kelangsungan hidup spesies sejenis akan terjaga dan dalam kasus perkotaan tidak lain adalah "grup sosial yang ada".²

Dari pernyataan diatas, bahwa pusat kegiatan masyarakat perkotaan pada umumnya diperuntukkan pada kegiatan dari sektor sosial, ekonomi, budaya, dan masyarakat di daerah pusat kota yang berdekatan dengan kawasan permukiman.

Karakteristik zona CBD (*Central Business Disctrict*), yang merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, sosial budaya,

² Hadi Sabari Yunus, 2008, Struktur Tata Ruang Kota, Penerbit Pustaka Pelajar Yogyakarta, Hal 7

ekonomi dan teknologi. Pada zone CBD (*Central Business District*) ini terdiri dari 2 bagian, yaitu :

1. Bagian paling inti (*the heart of the area*) di sebut RBD (*Retail Business District*). Kegiatan dominan pada skala perkotaan antara lain “*departement store, smartshops, office building, clubs, banks, hotel theatres and headquarter of economic, social, civic dan political life*”. Pada kota-kota yang relatif kecil fungsi ini berbaur satu sama lain ,namun untuk kota besar fungsi tersebut menunjukkan diferensiasi yang nyata antara lain “daerah perbankan” daerah perbioskopian, daerah salon/alat kecantikan dan lain-lain.
2. Bagian di luarnya disebut sebagai WBD (*Wholesale Business District*) yang di tempati oleh bangunan yang diperuntukkan untuk kegiatan ekonomi dalam jumlah besar antara lain pasar, pergudangan (*warehouse*), gedung penyimpanan barang supaya tahan lebih lama.

District merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dimensi, pada sebuah kawasan district memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola, dan wujudnya) dan khas pula dalam batasnya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau mengawalinya. Dalam hal ini distrik ini kawasan perkotaan yang memiliki skala ruang yang besar yang melayani penduduk yang besar juga.

Menurut Markus zahnd (2008); Mall yang merupakan salah satu pusat pembelanjaan yang pada masa sekarang dibangun dengan adanya permintaan dari kebutuhan masyarakat yang memerlukan suatu tempat yang dapat memenuhi kepuasan bagi masyarakat. Pada umumnya berdasarkan jenis bangunan, mall adalah bangunan terbuka maupun tertutup dengan memiliki lebar bangunan yang terbagi dalam 3 (tiga) zona yaitu: (1) zona pertama adalah zona sirkulasi sebagai aspek utama dalam bangunan terbuka dengan merupakan pencahayaan mall yang menjadikan daya tarik dari pengunjung mall; (2) zona yang kedua toko-toko besar seperti departement store (toko swalayan) dan hypermarket; (3) zona ketiga terdapat toko-toko ritel yang di dalam termaksud restoran, dan rumah makan.

Dengan adanya mall yang sesuai dengan tingkat kenyamanan pengunjung, maka pengunjung mall yang berkelilingi untuk mengunjungi toko-toko ritel dengan dilengkapi oleh fasilitas-fasilitas mall yang akan meningkatkan pelayanan mall.

Pemilihan lokasi melakukan langkah strategis agar mall dipenuhi oleh pengunjung-pengunjung yang berada diluar kota malang yang sesuai kriteria-kriteria dalam pembangunan mall yang dalam hal ini diperlukan perancangan pusat pembelanjaan yang menarik dari segi bangunan baik berupa view atau pandangan pada mall yang merupakan bagian dari *Central Distrik Bussiness (CBD)*.

Beberapa pengertian tentang mall adalah sebagai berikut:

1. Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada diantara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan, karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), pada umumnya sebuah mal memiliki tinggi tiga lantai.³
2. Menurut definisi pusat pembelanjaan berdasarkan bentuknya bangunan, mall dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis mall yaitu mall dengan bangunan terbuka dan mall dengan bangunan tertutup. Mall terbuka ini berhubungan dengan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan sistem pedestrianisasi yang terdiri dari street furniture, soft, hard landscape, lampu hias, petunjuk jalan. Unit-unit pertokoan membentuk arcade dan untuk melindungi dari cuaca beberapa open mall menggunakan kanopi. Mall tertutup kegiatan sosial, pameran, pertunjukan, arena promosi.⁴

Menurut pernyataan diatas, dapat dirumuskan bahwa mall yang merupakan bangunan tertutup yang diperuntukkan untuk kegiatan sosial, pameran, pertunjukkan dan arena promosi, sedangkan mall yang merupakan bangunan terbuka yang berhubungan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan kanopi sebagai pencahayaan dan view dari mall tersebut.

Mall dapat dilihat dari luas areal pelayanan berdasarkan U.L I standar (*Shopping Centers, Planning, Development & Administration, Edgar Lion P.Eng*)⁵ adalah sebagai berikut:

³<http://wikidev.net/Mal> – Wikipedia Bahasa Indonesia Ensikpedia.

⁴http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc

⁵<http://b2.blogspot.com/> Pusat Belanja: pengertian & sirkulasi. Posted by San interior at 8.42 am, On: Thursday April 12, 2007

1. *Regional Shopping Centers*

Luas areal antara 27.870 - 92.900 m², terdiri dari 2 atau lebih yang seukuran dengan department store. Skala pelayanan antara 150.000 - 400.000 penduduk, terletak pada lokasi yang strategis, tergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan seni. Pusat pembelanjaan pada golongan ini yang terdiri dari 1-4 departement store dan 50-100 toko-toko retail, yang tersusun mengitari pedestrian dan dikelilingi oleh area parkir (*the communication builders council of ULI-the Urban Land Institute, 1977:23*)

2. *Community Shopping Centre*

Luas areal antara 9.290 - 23.225 m², terdiri atas junior department store, supermarket dengan jangkauan pelayanan antara 40.000 - 150.000 penduduk, terletak pada lokasi mendekati pusat-pusat kota (wilayah).

3. *Neighbourhood Shopping Centre*

Luas areal antara 2.720 - 9.290 m² dengan jangkauan pelayanan antara 5.000 - 40.000 penduduk. Unit terbesar berbentuk supermarket, berada pada suatu lingkungan tertentu.

Dapat dirumuskan bahwa semakin luas areal shopping centre bahwa semakin besar pula jangkauan pelayanannya, baik dari segi jangkauan pelayanan jalan, parkir, maupun fasilitas-fasilitas yang mendukung adanya mall pada kawasan tersebut.

Aspek pelayanan eksternal yang menghubungkan kota Malang dengan kota Blitar pada ruas jalan RE. Martadinata-Kol Sugiono yang punya lebar sekitar 16 m, sehingga tersisa 8 m ruas jalan. Pada kawasan ini merupakan ruas jalan utama (arteri sekunder) yang berfungsi sebagai penghubung kota Malang ke arah kota Blitar sehingga secara langsung terjadi percampuran antar arus lokal (intra Malang) dan arus regional (Malang-arah Blitar dan sebaliknya) yang sebagai aksesibilitas yang menghubungkan kota dengan kabupaten malang.

Daya dukung prasarana dan fasilitas perkotaan yang dimaksudkan untuk melihat kondisi tingkat pelayanan prasarana dan sarana perkotaan bagi kebutuhan aktivitas penduduk perkotaan dalam menunjang fungsi dan peran kawasan di wilayah perkotaan. Dengan begitu diperlukan beberapa aspek pengembangan perkotaan adalah: (1) Jenis infrastruktur perkotaan; (2)

Jangkauan pelayanan; (3) Jumlah penduduk yang terlayani; (4) Kapasitas pelayanan.

Kota Malang sebagai salah satu contohnya, dari tahun ke tahun kota Malang terus mengalami perkembangan kota berupa bertambahnya pusat-pusat kegiatan baru, seperti pusat perdagangan, perkantoran, industri dan sebagainya. Pembangunan mall di Malang tidak diimbangi dengan pengembangan aksesibilitas

Terjadinya kemacetan ini disebabkan karena kapasitas jalan yang ada sudah tidak dapat menampung jumlah kendaraan (volume) yang semakin bertambah sehingga ruas jalan semakin sempit. (*RTRW Kota Malang tahun 2001-2011*).

Berdasarkan RTRW Kota Malang tahun 2001-2011, selama sepuluh tahun terakhir ini perkembangan pasar swalayan dan mall yang ada di Kota Malang sangat pesat. Kegiatan perdagangan jenis ini mulai dari MATOS (*Malang Town Square*), dan MOG (*Malang Olympic Garden*)

Mengingat keberadaan mall mempunyai daya tarik yang tinggi, maka pada kawasan pusat kota pengembangannya dibatasi dan di masa yang akan datang pasar swalayan/mall diarahkan pada kawasan yang baru berkembang, khususnya pada pusat-pusat BWK diluar kawasan pusat kota. Akan tetapi, pada kenyataannya pada tahun 2008 terdapat mall/pusat pembelanjaan baru yang terletak di pusat kota, yaitu di BWK Malang Tengah (Kecamatan Klojen), tepatnya di Jalan Kawi, yaitu *Mall Olympic Garden*.

Pembangunan mall tengah kota maupun di pinggir kota akan menimbulkan dampak dengan pergerakan penduduk dari pinggir kota ke arah pusat kota. Dampak yang ditimbulkan pun berbeda - beda, akan tetapi semuanya akan berimplikasi terhadap lalu lintas di sekitar mall tersebut. Mall yang berada di pinggir kota tidaklah mempunyai pengaruh yang besar bagi lalulintas sekitarnya karena mayoritas pengunjungnya adalah penduduk di sekitar mall tersebut. Berbeda dengan mall tengah kota yang pengunjungnya tidak hanya dari penduduk sekitar, akan tetapi dari seluruh penduduk kota bahkan penduduk dari luar kota karena letaknya yang strategis di tengah kota.

Mall yang terdapat di kota Malang seperti MATOS (*Malang Town Square*), MOG (*Malang Olympic Garden*), Mitra 1 dan Mitra 2. Matos yang terdapat pada jalan kota yang berada pada kawasan pendidikan yang kapasitas jalan di MT. Haryono tidak dapat menampung moda angkutan seperti bus pariwisata yang dapat mengakibatkan kemacetan.

Ketidakteraturan lalu lintas muncul secara akumulatif. Sedemikian halnya dengan kecelakaan lalu lintas di jalur jalan Malang-Surabaya merupakan kecelakaan yang diakibatkan karena pengemudi pemakai jalan kurang suatu kesadaran terhadap pengaturan lalu lintas.

Bangunan *Mall Olympic Garden* Malang dikembangkan di atas lahan seluas 50.000 m². *Mall Olympic Garden* Malang berada di area stadion Gajayana, tepatnya di Jalan Kawi. *Mall Olympic Garden* baru mulai beroperasi pada bulan Mei tahun 2008. Sebagai pusat perdagangan yang tergolong baru, *Mall Olympic Garden* Malang memiliki tingkat aktivitas yang tinggi sehingga menimbulkan peningkatan pergerakan. Peningkatan pergerakan menuju *Mall Olympic Garden* (MOG) Malang mengakibatkan penurunan kinerja jalan di hari efektif karena menimbulkan kemacetan dengan lebar jalan kurang memenuhi daya tampung kendaraan yang berlalulalang di jalan kawi dan tidak efektif pada waktu aktivitas mall.

Tingkat skala pelayanan di dalam mall dengan adanya fasilitas didalam mall, seperti taman bermain anak pada pusat pembelanjaan memudahkan keluarga yang membawa anak kecil dengan tujuan untuk membuat pengunjung lebih lama di pusat pembelanjaan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah-masalah dalam mall di kota Malang dalam membangun mall, menjadikannya sebagai landmark alias simbol dari kemajuan wilayah dan keberhasilan dalam mandat elektoralnya. Pertama, mall merupakan ruang publik artifisial yang bersifat eksklusif. Keputusan pengunjung mall kalangan bawah yang hanya bisa menikmati mall dari luar (*outdoor*) saja. Kedua, para pedagang kecil sulit untuk mampu bersaing dengan pedagang menengah ke atas dalam membeli/menyewa unit retail di dalam mall (*indoor* unit) seperti kios/ toko dan lain lain, ketiga kebutuhan ruang parkir diluar jalan kurang memadai yang akan mengakibatkan terjadinya kemacetan lalulintas, maka dapat dirumuskan permasalahan pada mall di kota Malang adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tingkat skala pelayanan internal mall di MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden)?
2. Bagaimanakah tingkat skala pelayanan eksternal mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden)?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dalam penelitian tugas akhir adalah mengidentifikasi tingkat skala pelayanan mall dengan studi lokasi kota Malang.

Sasaran dari judul penelitian “Identifikasi Tingkat Skala Pelayanan Mall dengan studi lokasi di Kota Malang” adalah sebagai berikut:

1. Dapat mengidentifikasi karakteristik mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden) dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yang terdiri dari:
 - a. Luasan mall
 - b. Luas lantai dasar mall
 - c. Jalur pengunjung
 - d. Sirkulasi mall
 - e. Jenis kegiatan pengunjung
2. Dapat mengidentifikasi fasilitas internal dan fasilitas eksternal yang ada di kota Malang yang mendukung adanya mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden). Dengan menggunakan metode korelasi linier, yang menghubungkan dengan pengunjung mall dengan fasilitas mall terdiri dari :

Fasilitas - fasilitas internal adalah sebagai berikut:

- a. Taman-taman
- b. Ruang pameran
- c. Parkir
- d. Bioskop
- e. Loker berbelanja
- f. Lahan bermain anak
- g. Stand toko-toko
- h. Foodcourt/restaurant

Fasilitas eksternal mall adalah sebagai berikut:

- a. Tempat pembuangan sampah
- b. Patung-patung seni
- c. Petunjuk arah
- d. Telepon Umum
- e. PDRB
- f. Jumlah penduduk
- g. Kepadatan penduduk
- h. Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian

3. Dapat mengidentifikasi aspek pelayanan aksesibilitas Mall MATOS dan MOG dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.
 - a. Sirkulasi parkir kendaraan
 - b. Konsep pengembangan kota
 - c. Hubungan fungsional antar kegiatan
 - d. Jaringan jalan
 - e. Data jangkauan aksesibilitas atau radius pelayanan
4. Merumuskan tingkat skala pelayanan internal dan eksternal Mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden) dengan metode skoring.
 - a. Tingkat skala pelayanan internal dilihat dari aspek karakteristik mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden) dengan aspek fasilitas mall dengan metode skoring berdasarkan persepsi pengunjung mall.
 - b. Tingkat skala pelayanan eksternal yang dilihat dari aspek fasilitas eksternal mall, aspek aksesibilitas dan aspek penduduk.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Berdasarkan tujuan dan sasaran yang akan dicapai, maka untuk batasan ruang lingkup dibagi menjadi lingkup lokasi studi dan lingkup materi yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi studi

Lokasi studi adalah kawasan perkotaan kota Malang yang berada yang berbatasan adalah sebagai berikut:

1. Sebelah barat : Kecamatan Wagir Kabupaten Malang
2. Sebelah timur : Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
3. Sebelah selatan : Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang
4. Sebelah utara : Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

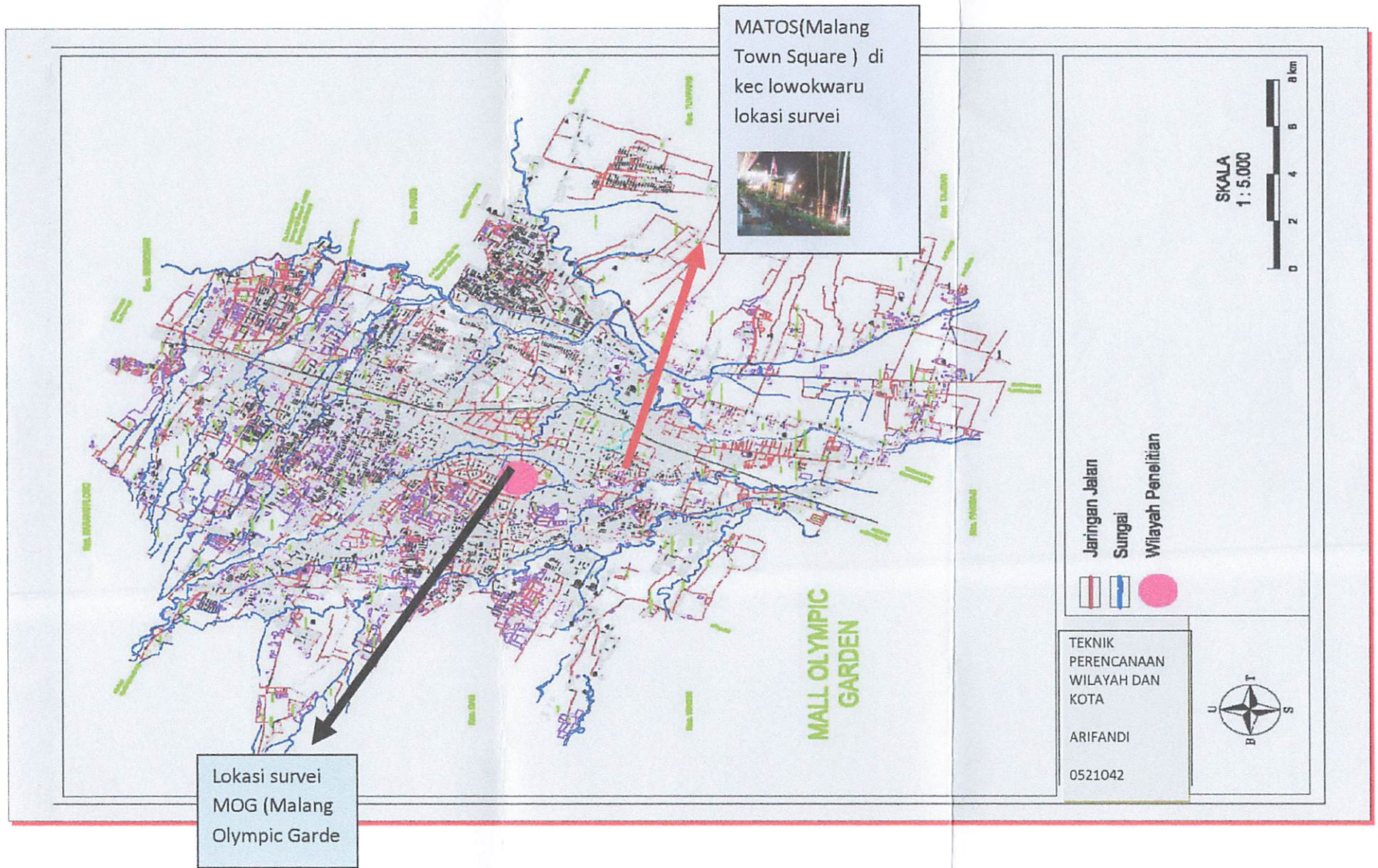
1. Membahas pelayanan di dalam mall dengan aspek dari karakteristik mall yang berdasarkan jenis bangunan mall,

- jenis barang yang diperjualbelikan di dalam mall tersebut, dan karakteristik fasilitas-fasilitas di dalam mall.
2. Membahas pelayanan internal dan eksternal dengan aspek fasilitas-fasilitas perkotaan yaitu jaringan jalan yang sebagai akses untuk menuju ke lokasi mall, parkir terhadap pengunjung sebagai akses.
 3. Membahas tentang skala pelayanan di dalam mall dan di luar mall yang berdasarkan sistem sirkulasi lalu lintas internal dan eksternal, tinjauan aspek jalan yang pada lokasi studi di kota Malang.

1.4.2 Batasan Materi

Pada subbab ini materi di batasi dengan hanya mencari tingkat pelayanan bagi persepsi pengunjung mall. Dengan demikian dibutuhkan pengunjung mall yang telah berkunjung ke Mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden) Dengan Pergerakan pengunjung dari luar Kota Malang dengan berapa besar prosentase pengunjung berkunjung ke mall MATOS (Malang Town Square) dan MOG (Malang Olympic Garden)

Pada sistem sirkulasi mall Matos dan MOG hanya mengetahui sistem sirkulasi dari kedua mall menurut studi peneliti untuk mengetahui deretan pertokoan dan etalase – etalase yang dipakai untuk berjualan



MATOS (Malang Town Square) di kec lowokwaru lokasi survei



Lokasi survei MOG (Malang Olympic Garde)

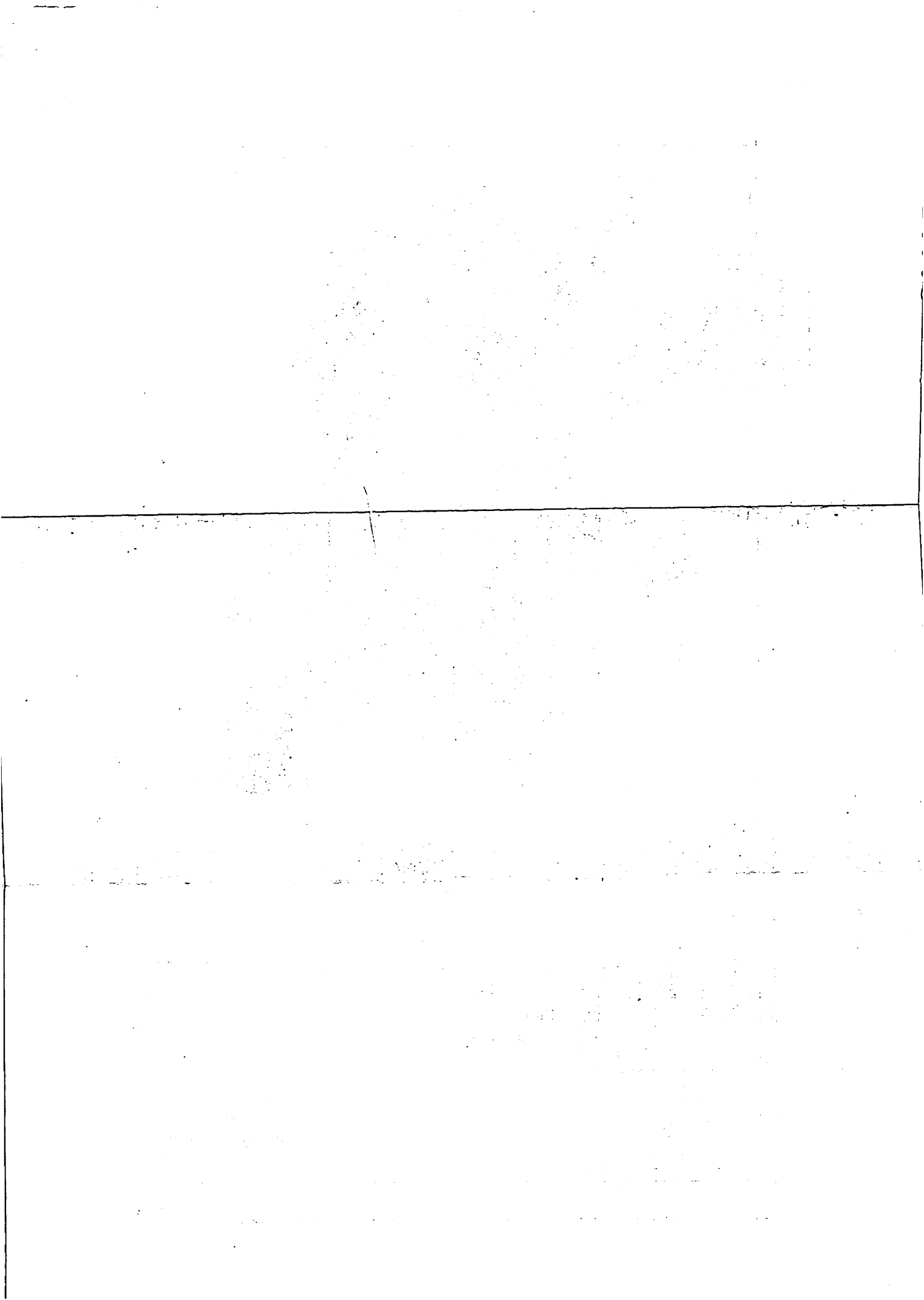
Jaringan Jalan
Sungai
Wilayah Penelitian

SKALA
1 : 5.000

0 2 4 6 8 km

TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
ARIFANDI
0521042

U T S B



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan kajian secara umum yang dijadikan sebagai landasan studi ini, di mana isi dari tinjauan pustaka adalah teori-teori, dan definisi-definisi dengan studi dalam penyusunan Tugas Akhir ini dengan judul “Skala Pelayanan Mall Di Kota Malang”. Aspek utama dalam tinjauan pustaka adalah Mall sebagai pusat pembelanjaan, dengan pengaruhnya terhadap aksesibilitas perkotaan.

2.1 Mall

Penjelasan mall sangat penting di dalam sub bab ini karena terkait dengan judul penelitian adalah “Tingkat Skala Pelayanan Mall di Kota Malang”, maka yang perlu dijelaskan dalam variabel dan tolak ukur yang akan dibahas pada sub bab ini tentang definisi mall, fasilitas mall dan variasi mall.

Mall merupakan jenis dari pusat pembelanjaan yang memiliki ruang sirkulasi yang menghubungkan seluruh area dalam pertokoan. Oleh karena itu, Mall harus mempunyai orientasi yang komunikatif dan tidak monoton yang sebagai daya tarik bagi pengunjung mall yang berdasarkan dari luar kota malang.

Mall merupakan jenis dari pusat pembelanjaan yang memiliki ruang sirkulasi yang menghubungkan seluruh area dalam pertokoan. Oleh karena itu, Mall harus mempunyai orientasi yang komunikatif dan tidak monoton.

Beberapa pengertian mall adalah sebagai berikut:

1. Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada diantara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan, karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), pada umumnya sebuah mall memiliki tinggi tiga lantai.⁶
2. Menurut definisi pusat pembelanjaan berdasarkan bentuknya bangunan, mall dapat dibedakan menjadi 2

⁶<http://wikidev.net/Mal> – Wikipedia Bahasa Indonesia Ensiklopedia.

(dua) jenis mall yaitu mall dengan bangunan terbuka dan mall dengan bangunan tertutup. Mall terbuka ini berhubungan dengan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan sistem pedestrianisasi yang terdiri dari *street furniture, soft, hard landscape*, lampu hias, petunjuk jalan. Unit-unit pertokoan membentuk arcade dan untuk melindungi dari cuaca beberapa open mall menggunakan kanopi. Mall tertutup kegiatan sosial, pameran, pertunjukan, arena promosi.⁷

Menurut pernyataan diatas, dapat dirumuskan bahwa mall yang merupakan bangunan tertutup yang diperuntukkan untuk kegiatan sosial, pameran, pertunjukkan dan arena promosi, sedangkan mall yang merupakan bangunan terbuka yang berhubungan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan kanopi sebagai pencahayaan dan view dari mall tersebut.

Mall yang merupakan sebuah plaza umum, jalan-jalan umum, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Jadi, mall dapat disebut sebagai jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu lintas umum, tetapi memiliki akses mudah terhadapnya, sebagai tempat berjalan-jalan, duduk-duduk, bersantai dan dilengkapi dengan unsur-unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan dalam menikmati suasana.⁸

Mall pada dasarnya merupakan daerah pejalan kaki yang terletak diantara dua bangunan linier yang berhadapan, kemudian mall menjadi daerah bagi pejalan kaki untuk pengunjungan dalam berbelanja.⁹

Mall menurut definisi pusat pembelanjaan berdasarkan bentuknya bangunan, mall dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis mall yaitu mall dengan bangunan terbuka dan mall dengan bangunan tertutup. Mall terbuka ini berhubungan dengan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan sistem pedestrianisasi yang terdiri dari *street furniture, soft, hard landscape*, lampu hias, petunjuk jalan. Unit-unit pertokoan membentuk arcade dan untuk melindungi dari cuaca beberapa open mall menggunakan

⁷ http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc

⁸ Endi Marlina, 2008, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Penerbit C.V ANDI OFFSET Yogyakarta, hal 233-234

⁹ ULI, 1975, Shopping Centre Development Handbook, Longman Group Limited, New York, hal 20

kanopi. Mall tertutup kegiatan sosial, pameran, pertunjukan, arena promosi.¹⁰

Menurut pernyataan diatas, dapat dirumuskan bahwa mall yang merupakan bangunan tertutup yang diperuntukkan untuk kegiatan sosial, pameran, pertunjukan dan arena promosi, sedangkan mall yang merupakan bangunan terbuka yang berhubungan langsung dengan udara terbuka dengan menggunakan kanopi sebagai pencahayaan dan view dari mall tersebut. Berdasarkan akses terhadap pengunjung mall diperlukan unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan pengunjung dalam menikmati berbelanja di mall.

2.1.1. Karakteristik Mall

Pada subbab ini yang dibahas adalah area pembelanjaan yang terencana dan tidak terencana, luasan mall yang menjangkau pelayanan, baik dari segi pergerakan pengunjung dari pusat kota maupun pergerakan penduduk dari pinggir kota.

1. Unplanned Shopping Area

Area pembelanjaan yang tidak terencana merupakan suatu area di mana sejumlah toko ditempatkan secara bersamaan, tetapi juga tidak ada master plan yang mengatur perihal jenis dan jumlah toko yang didirikan. Awal didirikan beberapa toko di lokasi tersebut adalah untuk menjemput banyak konsumen yang lalu lalang di tempat itu. Kemudian disusul toko-toko lain yang berada didekatnya. Dalam Unplanned area dikategorikan dalam 3 bagian adalah sebagai berikut:

1. *Downtown shopping area* pada umumnya berada di pusat-pusat kota kecil. Sesaknya lalu lintas dan perdagangan, sempitnya lahan parkir serta perpindahan penduduk ke daerah-daerah suburban (sub pusat kota) telah menjadi pendorong semakin pentingnya area di beberapa kota untuk dijadikan pusat perdagangan.
2. *Secondary shopping area* dikembangkan oleh orang-orang yang pindah dari pusat-pusat kota kecil dan juga oleh penduduk sekitar.

¹⁰ http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc

3. *Strip shopping area* adalah toko-toko kecil (kios) yang didirikan secara berderet yang ada pada umumnya memanfaatkan salah satu sisi jalan.

2. Planned Shopping Area

Area pembelanjaan yang terencana dimana semua pertokoan yang berada di dalam satu bangunan yang dilengkapi oleh fasilitas pertokoan yang lainnya yang mendukung. Dalam *planned shopping area* dikategorikan dalam 3 bagian yaitu:

1. *The Neighborhood shopping center* adalah jenis yang paling kecil dari *shopping center*. Biasanya di lokasi tersebut terdapat satu toko besar, umumnya berupa supermarket, yang dilengkapi dengan berbagai perangkat pertokoan yang memungkinkan dibuka fasilitas lain seperti salon kecantikan, laundry, toko obat, dan sebagainya.
2. *Community shopping center* merupakan bentuk lain pertokoan yang ada dalam *neighborhood center*, berupa sebuah *department store* yang kecil, beberapa yang lain berupa *convenience store*. Selain itu, di sekitar lokasi tersebut juga terdapat beberapa toko pakaian, dengan tipe dan harga yang tidak jauh berbeda dengan yang ada di *department store*.
3. *The Regional Shopping Center* adalah lokasi perbelanjaan yang paling besar. Pada awalnya dibangun disekitar daerah suburban (sub pusat kota) dengan membuka satu atau dua cabang *department store*. Sejumlah *speciality shop* dibangun agar pembeli bisa membandingkannya dengan beberapa barang dagangan yang yang ditawarkan oleh *department store*.¹¹

Dapat dirumuskan pada perencanaan bangunan mall yang dapat dibagikan menjadi 2 yaitu: (1) *Unplanned area* yang merupakan pembangunan mall tanpa memikirkan aspek aksesibilitas, batas maksimum lahan parkir dan perpindahan penduduk ke pusat kota yang mengakibatkan kemacetan lalu lintas; (2) *Planned area* dengan mempertimbangan ketersediaan fasilitas di lokasi mall tersebut memerlukan jaringan fasilitas sebagai pelengkap layanan bangunan dan tingginya harga lahan pada daerah pusat kota maupun tempat-tempat lahan strategis yang lainnya.

¹¹ Sopiah Dan Syihahuddin, 2008, *Manajemen Bisnis Ritel*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Hal 100-103

Berdasarkan bentuknya bangunan dengan keuntungan dan kerugian masing-masing jenis bangunan mall, dapat dibedakan menjadi 3 jenis yaitu:

1. Mall Terbuka (*Open Mall*) mall terbuka langsung terhadap cahaya matahari, merupakan mall tanpa pelingkup, perlindungan terhadap cuaca dilakukan melalui penggunaan kanopi menerus sepanjang muka toko, Keuntungan adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah.
2. Mall tertutup (*Enclosed Mall*) terlindung dari cuaca, merupakan mall dengan pelingkup atap. Keuntungan adalah climatic control (kenyamanan). Kerugiannya adalah biaya akan lebih mahal dan kesan kurang luas.
3. Mall Terpadu (*Integrated/ Composit mall and Enclosed Mall*) merupakan penggabungan antara mall terbuka dan tertutup. Biasanya berupa mall tertutup dengan akhiran terbuka. Munculnya bentuk ini merupakan antisipasi terhadap keborosan energi untuk control serta tingginya biaya pembuatan dan perawatan mall tertutup.¹²

Menurut Rubenstein (1978) *Shopping Mall* merupakan penggambaran dari kota, yang terbentuk oleh elemen-elemen sebagai berikut:

1. *Anchor* merupakan transformasi dari "nodes" dapat pula berfungsi sebagai landmark perwujudan berupa plaza dalam shopping mall.
2. *Secondary Anchor* merupakan transformasi dari "distrik" perwujudannya berupa pedestrian, yang menghubungkan magnet-magnet.
3. *StreetMall* merupakan transformasi "Paths" perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet. *Landscaping* merupakan tranformasi dari "edges" sebagai perwujudannya pusat pertokoan di tempat - tempat luar.

Jadi, dapat dirumuskan *shopping mall* yang merupakan satu-kesatuan komersial pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah unit operasi yang berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area pembelian dalam satu bangunan mall.

¹² http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc

Shopping mall dalam bentuk bangunan dan pada segi keuntungan dan kerugian dapat dibedakan dalam 3 jenis bangunan adalah (1) Mall dengan bangunan terbuka; (2) Mall dengan bangunan yang tertutup; dan (3) Bangunan mall dalam penggabungan antara bangunan terbuka dan tertutup di dalam shopping mall, mall yang merupakan prioritas utama karena merupakan ruang inti dari suatu *shopping mall* dengan fungsi mall itu sendiri sebagai area sirkulasi juga menjadi ruang bersama untuk interaksi antar pengunjung dengan toko-toko ritel yang ada di dalam mall tersebut. Unsur-unsur yang menunjang dalam keberhasilan suatu mall adalah bentuk bangunan, pola sirkulasi mall, pencahayaan mall, dan konsep mall

Daya tarik pada mall tidak menghasilkan pendapatan, tetapi dalam hal (bila daya tarik tersebut) berupa kios-kios retail kecil seperti (fasilitas *sofdrink*, foto supplies) dapat diperoleh ongkos sewa yang tinggi karena lokasinya yang mencolok.

2.1.2 Fasilitas- Fasilitas Mall

Fasilitas-fasilitas mall pada umumnya adalah sebagai berikut:¹³

1. Tempat sampah
2. Telepon umum
3. Bangku-bangku (grup maupun individual) untuk istirahat atau lebih menguntungkan bila berupa fasilitas *coffe stand* (untuk pengawasan yang lebih baik dan menghasilkan pendapatan.
4. Air Mancur
5. Kios-kios dalam berbagai usuran (kurang lebih 250 Sqft atau 25 m²) atau lebih besar.
6. Loker berbelanja untuk menyimpan barang-barang belanjaan sementara.
7. Patung-patung atau bentuk-bentuk seni yang dapat menjadi keistimewaan utama.

Bermacam-macam benda untuk menarik perhatian pengunjung mall seperti bircages fasilitas *mirror closed circuit*, TV, jam, musik panggung, busana, area pameran (sediakan pintu akses ke mall untuk membawa barang-barang berukuran besar dalam pameran).

Area duduk merupakan sarana penting yang dibutuhkan di dalam *shopping mall* karena area duduk dapat menjadi area komunikasi dan

¹³Joseph de Chiara and koppelmann L.E,1977, Time Saver Standard for Building Types, Mc Graw Hill International Book Company, New York.

interaksi sosial. Bangku-bangku yang disediakan, sebaiknya bangku yang berbentuk sederhana untuk pengunjung.¹⁴

Area bermain pada mall dapat berfungsi ganda adalah sebagai tempat bermain anak-anak ketika orang tuanya berbelanja serta sebagai *feature* pada mall dengan mengambil bentuk-bentuk yang menarik.

Kios-kios pada jalur mall berfungsi sebagai faktor menarik pengunjung dan memberi variasi bagi suasana mall. Selain itu kios-kios tersebut mewadahi pedagang kaki lima untuk barang-barang tertentu yang tidak menimbulkan sampah.

Pencahayaan dalam mall (kecuali lantai utama sebaiknya menggunakan bola lampu pijar dan memberi kesempatan pada bangunan terbuka untuk menjadi daya tarik utama bangunan mall).

Pencahayaan alami dapat dimasukkan untuk memberi variasi efek cahaya dan menghemat energi, tetapi jangan sampai melemahkan daya tarik bangunan mall yang terbuka. Pertimbangan utama dalam memilih material (penutup) mall adalah karakternya, kualitas (tahan vandalisme), mudah perawatannya, material mall mencerminkan kualitas proyek.

Fasilitas-fasilitas yang ada didalam mall adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Area pembelanjaan yang terdiri dari *shopping mall, supermarket, departement store, toy store dan playground, international pasar, duty free shop, duty free boutique, pasar room, mega book shop.*
2. Pusat seni dan kerajinan yang terdiri dari *craft center, art center, teater tertutup, open teater, souvenir shop, excellence traditional shop, museum dan gallery, entertainment centre, mini movie theater.*
3. Food court yang terdiri dari pusat jajan dan oleh-oleh, internasional food court.
4. Area rekreasi dan hiburan yang terdiri dari *family recreation area (indoor), family recreation park.*
5. Layanan umum yang terdiri dari kantor kas, *bank insurance office, money changer, mesin atm, agen travel, airline office, musholla dan tempat wudhu.*

¹⁴ Endi Marlina, 2008, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Penerbit Andi Yogyakarta, Hal 244

¹⁵ Ibid Hal 248

6. Kantor pengelolaan yang terdiri dari kantor pusat manajemen. Kantor pengelola infrastruktur bangunan, kantor keamanan.
7. Area servis yang terdiri dari lahan parkir, gudang dan toilet.

1. Pendekatan Fasilitas *Shopping Mall*

Untuk menentukan fasilitas-fasilitas yang diperlukan, perlu mempertimbangkan hal-hal, yang dimana *shopping mall* sebagai regional *shopping centre* yang mempunyai ketentuan :

- a) Melayani 300.000 - 900.000 jiwa
- b) Pencapaian \pm 30 menit dengan kendaraan
- c) Mempunyai fasilitas-fasilitas adalah sebagai berikut :
 - a. *Supermarket*
 - b. *Oriented Store* minimum 1 buah
 - c. Toko-toko makanan dan minuman
 - d. Toko pakaian anak, wanita dan pria
 - e. Restoran
 - f. Toko/tempat bermain anak.
 - g. Bioskop

Untuk suatu pertokoan yang besar, hendaknya mempunyai fasilitas adalah sebagai berikut :

1. Ruang pameran
2. Restoran
3. Tempat bermain anak
4. Bioskop
5. Stand-stand toko
6. Taman-taman

Ruang-ruang yang ada pada fasilitas-fasilitas di *shopping mall* dapat dikelompokkan menjadi

- a) Fasilitas Umum
- b) Fasilitas pembelian
- c) Fasilitas Hiburan
- d) Fasilitas pengelola
- e) Fasilitas service

2. Waktu Operasional Mall

Waktu operasional di mall ditentukan berdasarkan waktu aktivitas yang digunakan pada pusat-pusat pembelian (*shopping centre*) lainnya. Hal ini di maksudkan untuk menunjang kelancaran dan aktivitas *shopping*

mall itu sendiri. Pembagian waktu aktivitas tersebut ditentukan sebagai berikut :

Tabel 2.1
Waktu Aktivitas

Fasilitas-fasilitas mall	Waktu Aktivitas
Pusat pembelian dan hiburan	09.00-21.00
Bioskop	10.00-24.00
Restauran	10.00-22.00
Pengelola	09.00-17.00
Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 08.00-16.00 ▪ 16.00-24.00 ▪ 24.00-08.00

Sumber: hasil observasi

A. Mall dilihat dari jenis barang yang dijual

Mall yang dilihat dari jenis barang yang diperjualbelikan (*Design for Shopping Centers, Nadine Beddington*) adalah sebagai berikut:

1. *Demand* (permintaan), yaitu yang menjual kebutuhan sehari-hari yang juga merupakan kebutuhan pokok.
2. *Semi Demand* (setengah permintaan), yaitu yang menjual barang-barang untuk kebutuhan tertentu dalam kehidupan sehari-hari.
3. *Impuls* (barang yang menarik), yaitu yang menjual barang-barang mewah yang menggerakkan hati konsumen pada waktu tertentu untuk membelinya.
4. *Drugery*, yaitu yang menjual barang-barang higienis seperti sabun, parfum dan lain-lain.

B. Sistem Sirkulasi Pusat Perbelanjaan

Pada sistem sirkulasi pusat perbelanjaan atau mall ada beberapa faktor dalam perancangan mall sebagai berikut :

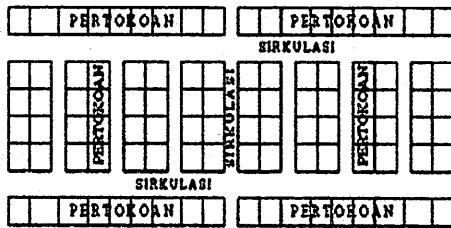
1. Sistem Banyak Koridor

Sistem sirkulasi pusat perbelanjaan atau mall yang merupakan faktor pada sistem yang banyak koridor dengan rincian sebagai berikut :

- a) Terdapat banyak koridor tanpa penjelasan orientasi, tanpa ada penekanan, sehingga semua dianggap sama, yang strategis hanya bagian depan / yang dekat dengan entrance saja.
- b) Efektifitas pemakaian ruangnya sangat tinggi.

- c) Terdapat pada pertokoan yang dibangun sekitar tahun 1960-an di Indonesia

Contoh : Pasar Senen & Pertokoan Duta Merlin.

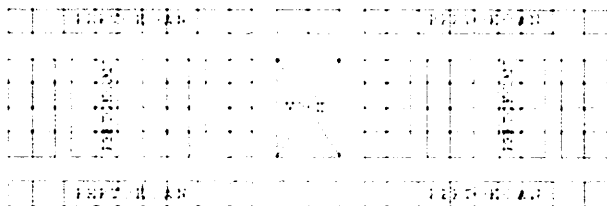


Gambar 2.1 Sistem sirkulasi pusat pembelian dengan sistem banyak koridor

plaza dengan perancangan sistem sirkulasi adalah sebagai berikut :

- Terdapat plaza / ruang berskala besar yang menjadi pusat orientasi kegiatan dalam ruang dan masih menggunakan pola koridor untuk efisiensi ruang.
- Mulai terdapat hierarki dari lokasi masing-masing toko, lokasi strategis berada di dekat plaza tersebut, mulai mengenal pola vide & mezanin

Contoh : Plaza Indonesia, Gajah Mada Plaza, Glodok Plaza, Ratu Plaza, Plaza Semanggi, ITC Cempaka Mas, dan lain-lain.



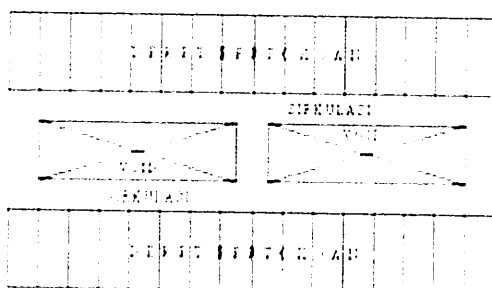
Gambar 2.2 Sistem Sirkulasi Plaza

3. Sistem Mall

Dikonsentrasikan pada sebuah jalur utama yang menghadap dua atau lebih magnet pertokoan dapat menjadi poros massa, dan dalam ukuran besar dapat berkembang menjadi sebuah atrium.

Jalur itu akan menjadi sirkulasi utama, karena menghubungkan dua titik magnet atau anchor yang membentuk sirkulasi utama.

Contoh : Pondok Indah Mall, Blok M, Atrium Senen, Mall Kelapa Gading 1-2, Mall Ciputra.



Gambar 2.3 Sistem sirkulasi mall

Jadi dapat disimpulkan, dalam sistem sirkulasi mall dapat disimpulkan yaitu:

1. Sistem dengan banyak koridor lebih mengarah ke pertokoan tempo dulu dan ukuran ruang/kios kecil mulai dari 4-6 m² dan juga lebar jalur sirkulasi lebih kecil. Unit retail/ kios menggunakan sistem jual.
2. Sistem plaza pada era 90-an telah menetapkan jalurnya yang benar dimana ukuran kios masih terbagi antara yg besar dan kecil juga sistem unit retailnya adalah bisa sistem sewa dan sistem jual, hanya saja di era 90-an kecenderungan sistem Plaza ini menjadikan pusat perbelanjaan menjadi lebih elite dengan lebar sirkulasi yg memadai, tampilan kios telah diperhatikan pusat pembelanjaan (Lihat pada gambar 2.2). Sedangkan pada masa sekarang sistem plaza cenderung dipakai dengan pusat perbelanjaan yg menamakan diri mereka trade center dimana ukuran ruang retail/ kios kecil dan melakukan sistem jual pada kios yang ada pada fasilitas-fasilitas pusat perbelanjaan itu. Tidak ada yang salah dengan sistem jual di atas karena pada dasarnya sesuai sistem sirkulasi pusat perbelanjaan sistem plaza merupakan pengembangan dari sistem sirkulasi banyak koridor.

3. Sistem Mall bisa dilihat setiap unit kios akan menghadap ke jalur sirkulasi utama sehingga tiap unitnya akan menjadi sangat strategis. Ukuran tiap-tiap unit retail juga besar diatas $24m^2$ dengan lebar umum minimum 4m tiap unit sehingga para penyewa dapat menampilkan/mendisplay barang dagangan mereka dengan baik dan sistem unit retailnya adalah sistem sewa.

Berikut ini dapat ditarik kesimpulan bahwa pada sub bab ini yang membahas tentang mall dengan variabel dan tolak ukur yang dibahas tentang definisi mall, karakteristik mall, fasilitas mall, dan pelayanan mall adalah sebagai berikut :

1. Dapat dilihat dari definisi mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada diantara antar toko-toko kecil yang saling berhadapan. Karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), umumnya sebuah mal memiliki tinggi tiga lantai.
2. Karakteristik mall pada umumnya mall di rencanakan dalam 2 kelompok perencanaan bangunan mall yang dapat dibagikan menjadi 2 yaitu: (1). unplanned area yang merupakan pembangunan mall tanpa memikirkan aspek aksesibilitas, batas maksimum lahan parkir dan perpindahan penduduk ke pusat kota; (2). planned area dengan mempertimbangan ketersediaan fasilitas di lokas mall tersebut memerlukan jaringan fasilitas sebagai pelengkap layanan bangunan dan tingginya harga lahan pada daerah pusat kota maupun tempat-tempat lahan strategis yang lainnya. Mall yang terdiri dari toko-toko ritel dengan karakteristik bangunan mall yaitu (1) bangunan mall dengan bentuk terbuka yang dari segi keuntungan adalah kesannya luas bila bangunan mall dengan bentuk bangunan yang luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya yang lebih murah; (2). Mall dengan bangunan tertutup yang terlindung cuaca dan tingkat kenyamanan bagi pengunjung mall dari segi keuntungan sedangkan dari segi kerugian adalah biaya kan mahal dan kesan dari bangunan mall kurang luas; (3). Mall dengan pengabungan bentuk bangunan terbuka dan tertutup, munculnya bangunan ini merupakan antisipasi terhadap keborosan dari segi kenyamanan bagi pengunjung mall, tingginya perawatan dan pembuatan mall dengan jenis bangunan ini.
3. Menurut Joseph de Chiara dan Koppelman. L.E dengan melihat dari fasilitas-fasilitas yang harus dipenuhi dalam pembangunan mall adalah

- tempat sampah, petunjuk arah, telepon umum, bangku-bangku (grup maupun individual) untuk istirahat atau lebih menguntungkan bila berupa fasilitas *coffe stand* (untuk pengawasan yang lebih baik dan menghasilkan pendapatan, air mancur, kios-kios dalam berbagai usuran (kurang lebih 25 m² atau lebih kecil), loker berbelanja untuk menyimpan barang-barang belanjaan sementara, patung-patung atau bentuk-bentuk seni yang dapat menjadi keistimewaan utama, sedangkan menurut Endy Marlina bahwa fasilitas mall terdiri dari area pembelanjaan, pusat kesenian dan kerajinan, *food court*, area rekreasi dan hiburan, layanan umum, kantor pengelolaan dan area servis.
4. Sistem pelayanan mall bisa dilihat setiap unit kios akan menghadap ke jalur sirkulasi utama sehingga tiap unitnya akan menjadi sangat strategis. Ukuran tiap-tiap unit retail juga besar diatas 24m² dengan lebar umum minimum 4m tiap unit sehingga para penyewa dapat menampilkan/mendisplay barang dagangan mereka dengan baik dan sistem unit retailnya adalah sistem sewa dengan pelayanan yang menjangkau pada pelayanan-pelayanan kota yang mencakup 200.000 - 1.000.000 jenis barang yang diperdagangkan lengkap dan tersedia fasilitas toko, bioskop, rekreasi, bank, dan lain-lain. Pencapaian maksimal 25 menit dengan kendaraan. Lokasinya strategis dan dapat digabungkan dengan lokasi perkantoran dengan jangkauan pelayanan yang menjangkau sekitar 200.000 - 1.000.000 jiwa penduduk.

2.1.3 Teori Tentang perparkiran

Pada sub bab ini membahas perparkiran dengan indikator-indikatornya adalah perparkiran, kebutuhan ruang parkir sebagai akses pengunjung mall.

Di kawasan pusat kegiatan kota, sirkulasi kendaraan relatif paling banyak dan dengan demikian juga memerlukan fasilitas parkir lebih banyak, sedangkan ruang parkir di jalan sangat terbatas. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya pemanfaatan ruang parkir secara efisien dengan cara membatasi lamanya parkir dan sistem tarif progresif untuk 'memaksa' parkir seperlunya. Dengan demikian, dapat diperoleh manfaat yang optimal dari sistem perparkiran.

Pada ruas-ruas jalan tertentu di pusat kegiatan kota perlu diterapkan kebijakan 'bebas parkir', artinya pada ruas-ruas jalan tersebut dilarang memarkir kendaraan, sedangkan pada ruas-ruas jalan lain yang tidak terlalu mengganggu sirkulasi lalu lintas dapat diterapkan kebijakan

'parkir bebas', dalam pengertian tetap ada batasan waktu dan bisa diterapkan pembebanan biaya parkir. Pertimbangan untuk menerapkan ruas jalan bebas parkir hendaknya tidak hanya didasarkan atas kepentingan kelancaran lalu lintas tetapi perlu juga mempertimbangkan kepentingan guna lahan di sepanjang ruas jalan tersebut. Sebagai contoh, apabila di sepanjang ruas jalan tersebut ada pertokoan, maka kebijakan bebas parkir tidak tepat. Lebih bijaksana membiarkan lalu lintas berjalan kurang lancar daripada pertokoan sepi pengunjung.

Pengendalian parkir di kawasan permukiman kurang begitu penting karena lalu lintas di kawasan ini dapat dikatakan 'terbatas'. Laju kendaraan memang terganggu, namun di kawasan permukiman tidak dituntut kecepatan tinggi untuk keselamatan. Jadi, bisa saja diterapkan kebijakan bebas parkir bahkan gratis. Kebijakan ini penting artinya bagi kawasan perumahan sederhana yang tidak mungkin memiliki garasi karena tipe pekarangan kecil, sehingga ruas jalan juga menjadi tempat parkir pada malam hari (menggantikan fungsi garasi).

b. Parkir di Luar Jalan

Parkir jenis ini mengambil tempat di pelataran parkir umum, tempat parkir khusus yang juga terbuka untuk umum dan tempat parkir khusus yang terbatas untuk keperluan sendiri, seperti kantor, hotel, dan sebagainya. Sistemnya dapat berupa pelataran atau taman parkir dan bangunan bertingkat khusus untuk parkir.

Perparkiran yang ideal adalah parkir di luar jalan berupa fasilitas pelataran (taman) parkir atau bangunan (gedung) parkir. Di pusat kegiatan kota yang sulit memperoleh lahan yang cukup luas, fasilitas yang sesuai adalah gedung parkir yang dapat dibangun bertingkat sesuai dengan kebutuhan. Taman parkir maupun gedung parkir memerlukan biaya investasi yang cukup besar, namun pengembaliannya dapat diharapkan tidak terlalu lama dan bisa menjadi usaha.

Fasilitas parkir di luar jalan dapat diselenggarakan oleh pemerintah melalui badan usaha milik pemerintah, atau badan hukum Indonesia, atau warga negara Indonesia (PP No. 43 Tahun 1933 pasal (48). Dalam hal ini orientasi badan usaha tersebut adalah memperoleh keuntungan dari perparkiran. Dengan demikian, Pemerintah Daerah dapat menarik pajak dari usaha ini sebagai bagian dari PAD. Selain itu, gedung atau pelataran parkir dapat pula diselenggarakan oleh lembaga pemerintah atau swasta untuk keperluan khusus atau kepentingan sendiri, bukan ditujukan untuk memperoleh keuntungan finansial melainkan memberikan fasilitas untuk

menunjang kegiatannya. Misalnya: gedung parkir atau pelataran parkir kantor tertentu, pelataran parkir sebuah toko atau rumah makan, pelataran atau gedung parkir pada gedung pertemuan

2.1.3 Teori Tentang Tingkat Skala Pelayanan Eksternal Mall

Pada subbab ini membahas tentang tingkat skala pelayanan eksternal mall pada suatu daerah dalam membangun mall berdasarkan pergerakan penduduk/pengunjung dari luar kota ke lokasi mall sebagai daya tarik kota dan tinjauan jaringan jalan.

1 Pelayanan Mall

A. Mall dilihat dari luas areal pelayanan berdasarkan U.L I. standar (*Shopping Centers, Planning, Development & Administration, Edgar Lion P.Eng*)¹⁶

1. *Regional Shopping Centers*

Luas areal antara 27.870 - 92.900 m², terdiri dari 2 atau lebih yang seukuran dengan department store. Skala pelayanan antara 150.000 - 400.000 penduduk, terletak pada lokasi yang strategis, tergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan seni. Pusat pembelanjaan pada golongan ini yang terdiri dari 1-4 departement store dan 50-100 toko-toko retail, yang tersusun mengitari pedestrian dan dikelilingi oleh area parkir (*the communication builders council of ULL-the Urban Land Institute, 1977:23*)

2. *Community Shopping Centre*

Luas areal antara 9.290 - 23.225 m², terdiri atas junior department store, supermarket dengan jangkauan pelayanan antara 40.000 - 150.000 penduduk, terletak pada lokasi mendekati pusat-pusat kota (wilayah).

3. *Neighbourhood Shopping Centre*

Luas areal antara 2.720 - 9.290 m². Jangkauan pelayanan antara 5.000 - 40.000 penduduk. Unit terbesar berbentuk supermarket, berada pada suatu lingkungan tertentu.

Semakin besar skala layanan yang direncanakan, semakin luas pula ruang yang dibutuhkan. Tuntutan luas bangunan berbanding terbalik

¹⁶ [http://b2.blogger.com/Pusat Belanja: pengertian & sirkulasi](http://b2.blogger.com/Pusat%20Belanja%3A%20pengertian%20&%20sirkulasi). Posted by San interior at 8.42 am, On: Thursday April 12, 2007

dengan tinggi harga lahan pada daerah pusat kota apabila luas bangunan yang besar maka semakin tinggi sewa lahan pada daerah pusat kota.

Dengan membangun mal yang memiliki beberapa keuntungan agar mengurangi biaya sewa lahan pada pusat kota adalah sebagai berikut :

1. Memperkecil Koefisien Dasar Bangunan (KDB) terutama dalam membangun mal dalam ukuran yang besar sehingga akan mendapatkan luas lantai yang lebih sempit. Jika kondisi lahan yang sempit, maka bangunan berlantai banyak meruakan solusinya.
2. Memungkinkan pengembangan *departement store* yang berbasis dua lantai.
3. Mengurangi batas jarak tempuh antara eksterior dan interior.

2. Tinjauan Jaringan Jalan

Jalan¹⁷ merupakan suatu prasarana perhubungan dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan lalu lintas.

Bagian jalan terdiri atas¹⁸ :

1. Daerah milik jalan (damija) : Seluruh areal daerah manfaat jalan berikut jalur tertentu diluar areal daerah manfaat jalan tersebut yang ditujukan untuk memenuhi kondisi ruang pengaman bagi pemanfaatan jalan, antara lain untuk maksud pelebaran dikemudian hari.
2. Daerah manfaat jalan (damaja) : meliputi seluruh badan jalan saluran tepi jalan dan ambang pengaman.
3. Daerah pengawasan jalan (dawasja) : lajur lahan yang berada diluar daerah milik jalan, yang penggunaannya berada dibawah pengawasan penguasa jalan, ditujukan untuk penjagaan terhadap terhalangnya pandangan pengendara bermotor dan untuk konstruksi jalan, dalam hal ruang daerah milik jalan tidak mencukupi.

Secara fungsional macam-macam jalan dapat dikelompokkan sebagai berikut¹⁹:

¹⁷Warpani, Suwardjoko, Merencanakan Sistem Perangkutan, Penerbit ITB, Bandung, 1990, hal. 31.

¹⁸Sukirman, Silvia, Dasar-Dasar Perencanaan Geometric Jalan, Penerbit Nova, Bandung, 1999, hal.35

1. Jalan pelayanan : jalan yang dibuka untuk menghubungkan guna tanah dengan jalan yang lebih besar
2. Jalan penghubung : jalan yang menampung lalu lintas yang datang dari jalan pelayanan (atau jalan lingkungan).
3. Jalan raya : jalan utama yang merupakan urat nadi utama lalu lintas dalam kota
4. Jalan elak : jalan yang dapat digunakan untuk menghindari melintasi kota.

Pengelompokan Jalan (Pasal 6)

Jalan sesuai dengan peruntukannya terdiri atas jalan umum dan jalan khusus.

A. Jalan umum dikelompokkan menurut sistem, fungsi, status, dan kelas.

Jalan berdasarkan sistem jaringan jalan (Pasal 7)

Pengelompokkan jalan berdasarkan sistem jaringan jalan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Sistem jaringan jalan primer merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan.
2. Sistem jaringan jalan sekunder merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan.

Jalan berdasarkan fungsi (Pasal 8)

Pengelompokkan jalan berdasarkan fungsi dibedakan menjadi 4 bagian yaitu:

1. Jalan arteri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
2. Jalan kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
3. Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

¹⁹Warpani, Suwardjoko, Merencanakan Sistem Perangkutan, Penerbit ITB, Bandung, 1990, hal. 81.

4. Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.

Jalan berdasarkan status (Pasal 9)

Pengelompokkan jalan berdasarkan status dibedakan menjadi 5 bagian yaitu:

1. Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antar ibukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
2. Jalan provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota kabupaten/kota, atau antar ibukota kabupaten/kota, dan jalan strategis provinsi.
3. Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antar ibukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.
4. Jalan kota adalah jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antarpusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antarpersil, serta menghubungkan antarpusat permukiman yang berada di dalam kota.
5. Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antar permukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan.

Jalan berdasarkan kelas (Pasal 10)

Untuk pengaturan penggunaan jalan dan kelancaran lalu lintas, jalan dibagi dalam beberapa kelas jalan berdasarkan spesifikasi penyediaan prasarana jalan meliputi:

1. Jalan bebas hambatan.
 2. Jalan raya.
 3. Jalan sedang.
 4. Jalan kecil.
- A. Jalan khusus bukan diperuntukkan bagi lalu lintas umum dalam rangka distribusi barang dan jasa yang dibutuhkan.

Bagian-Bagian Jalan (Pasal 11)

Bagian-bagian jalan meliputi ruang manfaat jalan, ruang milik jalan, dan ruang pengawasan jalan adalah sebagai berikut:

1. Ruang manfaat jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamatannya.
2. Ruang milik jalan meliputi ruang manfaat jalan dan sejalar tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.
3. Ruang pengawasan jalan merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan.

2.2 Landasan Penelitian

Skala pelayanan internal mall adalah pelayanan didalam mall yang berorientasi pada pengunjung mall setiap golongan pengunjung harus mendapatkan pelayanan fasilitas-fasilitas mall dan efektivitas pada bangunan mall.

Dapat dirumuskan pada perencanaan bangunan mall yang dapat dibagikan menjadi 2 yaitu: (1) Unplanned area yang merupakan pembangunan mall tanpa memikirkan aspek aksesibilitas, batas maksimum lahan parkir dan perpindahan penduduk ke pusat kota yang mengakibatkan kemacetan lalu lintas; (2) Planned area dengan mempertimbangan ketersediaan fasilitas di lokas mall tersebut memerlukan jaringan fasilitas sebagai pelengkap layanan bangunan dan tingginya harga lahan pada daerah pusat kota maupun tempat-tempat lahan strategis yang lainnya.

Berdasarkan bentuknya bangunan dengan keuntungan dan kerugian masing-masing jenis bangunan mall dapat dibedakan menjadi 3 jenis yaitu:

- a. Mall Terbuka (*Open Mall*) mall terbuka langsung terhadap cahaya matahari, merupakan mall tanpa pelingkup, perlindungan terhadap cuaca dilakukan melalui penggunaan kanopi menerus sepanjang muka toko, Keuntungan adalah kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya. lebih murah.
- b. Mall tertutup (*Enclosed Mall*) terlindung dari cuaca, merupakan mall dengan pelingkup atap. Keuntungan adalah climatic control (kenyamanan). Kerugiannya adalah biaya akan lebih mahal dan kesan kurang luas.
- c. Mall Terpadu (*Integrated/ Composit mall and Enclosed Mall*) merupakan penggabungan antara mall terbuka dan tertutup. Biasanya berupa mall tertutup dengan akhiran terbuka. Munculnya bentuk ini merupakan antisipasi terhadap

keborosan energi untuk control serta tingginya biaya pembuatan dan perawatan mall tertutup.

Menurut Rubenstein (1978), *shopping mall* merupakan penggambaran dari kota, yang terbentuk oleh elemen-elemen antara lain; (1) *Anchor* merupakan transformasi dari "*nodes*" dapat pula berfungsi sebagai landmark perwujudan berupa plaza dalam shopping mall; (2) *Secondary Anchor* merupakan transformasi dari "distrik" perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet; (3) *StreetMall* merupakan transformasi "*Paths*" perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet. *Landscaping* merupakan tranformasi dari "*edges*" sebagai perwujudannya pusat pertokoan di tempat - tempat luar.

Jadi, dapat dirumuskan *shopping mall* merupakan satu-kesatuan komersial pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah unit operasi yang berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area pembelanjaan dalam satu bangunan mall.

Fasilitas perkotaan yang mendukung adanya mall itu sendiri adalah lahan parkir yang memadai yang disesuaikan dengan jangkauan pelayanan mall apabila semakin luas tata guna lahan maka semakin tinggi jangkauan pelayanannya, membutuhkan lahan parkir yang memadai.

Perparkiran berkaitan erat dengan kebutuhan ruang, terutama di daerah perkotaan sangat terbatas tergantung pada luas wilayah kota, tata guna lahan, dan di bagian wilayah kota yang mana. Bila ruang parkir dibutuhkan di wilayah pusat kegiatan, maka sediaan lahan merupakan masalah yang sangat sulit, kecuali dengan mengubah sebagian peruntukannya.

Jumlah kendaraan yang bertambah setiap tahun, terutama kendaraan pribadi akan menjadi penyebab utama meningkatnya kebutuhan akan ruang parkir. Kota-kota lama yang dibangun sebelum era kendaraan bermotor pasti mengalami kesulitan untuk menyediakan lahan parkir tanpa pengorbanan besar, apalagi di pusat kegiatan kota.

Menurut perhitungan kasar, setiap kendaraan dianggap berada di rumah selama 10 jam/hari, di tempat kerja 5 jam/hari, di jalan 6 jam/hari, di tempat parkir 3 jam/hari (Warpani, 1990: 162). Apabila kendaraan tersebut parkir di suatu ruas jalan, maka ia sudah menyita $\pm 20 \text{ m}^2$ permukaan jalan dan mengganggu kelancaran lalu lintas. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengendalian terhadap kendaraan yang parkir di jalan dengan berbagai macam cara, antara lain dengan pembatasan waktu atau

lama parkir dan penerapan denda bagi yang lewat batas waktu, larangan parkir disejumlah ruas jalan, serta penerapan tarif dan denda yang tinggi.

Pembangunan dan perkembangan lalu-lintas serta jaringan prasarana kota meningkat amat pesat, sesuai dengan meningkatnya kebutuhan akan sarana angkut serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Akibatnya perparkiran sebagai salah satu unsur perangkutan juga meningkat dan berkembang pesat.

Berdasarkan letaknya terhadap badan jalan, dikenal parkir di jalan dan di luar jalan.

a. Parkir di Jalan

Parkir kendaraan di (pinggir) jalan ini dapat ditemui di kawasan perumahan maupun di pusat kegiatan, serta di kawasan lama yang umumnya tidak siap menampung perkembangan jumlah kendaraan. Parkir di jalan harus dihindarkan karena mengurangi lebar efektif jalan yang seharusnya dipergunakan untuk kendaraan bergerak. Namun, hal ini hampir tidak mungkin dilakukan. Yang dapat dilakukan hanyalah mengatur parkir di jalan sedemikian rupa sehingga tidak terlalu menghambat kelancaran lalu-lintas. Parkir di jalan ditentukan oleh lebar jalan.

Parkir di jalan akan mengurangi kapasitas ruas jalan yang bersangkutan, sehingga mengganggu kelancaran lalu lintas. Di sinilah letak pentingnya mengatur perparkiran sebagai bagian terpadu dalam mengelola lalulintas perkotaan (Warpani, 1990: 159), untuk mencegah atau menghilangkan hambatan lalulintas dan menciptakan mekanisme penggunaan jalan secara efektif dan efisien. Di beberapa negara diberlakukan beberapa ketentuan, diantaranya: parkir di jalan dikenai tarif dan denda sangat tinggi, sehingga pengemudi memarkir kendaraan seperlunya saja sebelum dikenai denda karena melewati batas waktu, atau parkir di bangunan parkir meskipun tarifnya agak mahal, atau menggunakan kendaraan umum. Kebijakan perparkiran harus selalu mempertimbangkan guna lahan dan kebijakan perangkutan. Sudah sangat lama diyakini bahwa pengendalian perparkiran di banyak kota besar merupakan salah satu kunci pengendalian perlalulintasan yang tepat (*O'Flaherty, 1974: 129*).

Di kawasan pusat kegiatan kota, sirkulasi kendaraan relatif paling banyak dan dengan demikian juga memerlukan fasilitas parkir lebih banyak, sedangkan ruang parkir di jalan sangat terbatas. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya pemanfaatan ruang parkir secara efisien dengan cara membatasi lamanya parkir dan sistem tarif progresif untuk 'memaksa' parkir

seperlunya. Dengan demikian, dapat diperoleh manfaat yang optimal dari sistem perparkiran.

Pada ruas-ruas jalan tertentu di pusat kegiatan kota perlu diterapkan kebijakan 'bebas parkir', artinya pada ruas-ruas jalan tersebut dilarang memarkir kendaraan, sedangkan pada ruas-ruas jalan lain yang tidak terlalu mengganggu sirkulasi lalu lintas dapat diterapkan kebijakan 'parkir bebas', dalam pengertian tetap ada batasan waktu dan bisa diterapkan pembebanan biaya parkir. Pertimbangan untuk menerapkan ruas jalan bebas parkir hendaknya tidak hanya didasarkan atas kepentingan kelancaran lalu lintas tetapi perlu juga mempertimbangkan kepentingan guna lahan di sepanjang ruas jalan tersebut. Sebagai contoh, apabila di sepanjang ruas jalan tersebut ada pertokoan, maka kebijakan bebas parkir tidak tepat. Lebih bijaksana membiarkan lalu lintas berjalan kurang lancar daripada pertokoan sepi pengunjung.

b. Parkir di Luar Jalan

Parkir jenis ini mengambil tempat di pelataran parkir umum, tempat parkir khusus yang juga terbuka untuk umum dan tempat parkir khusus yang terbatas untuk keperluan sendiri, seperti kantor, hotel, dan sebagainya. Sistemnya dapat berupa pelataran atau taman parkir dan bangunan bertingkat khusus untuk parkir.

Perparkiran yang ideal adalah parkir di luar jalan berupa fasilitas pelataran (taman) parkir atau bangunan (gedung) parkir. Di pusat kegiatan kota yang sulit memperoleh lahan yang cukup luas, fasilitas yang sesuai adalah gedung parkir yang dapat dibangun bertingkat sesuai dengan kebutuhan. Taman parkir maupun gedung parkir memerlukan biaya investasi yang cukup besar, namun pengembaliannya dapat diharapkan tidak terlalu lama dan bisa menjadi usaha.

Skala pelayanan eksternal adalah pusat pelayanan berskala eksternal yang meliputi fasilitas yang lingkup pelayanannya mencakup bagian wilayah kota (BWK) yang diarahkan pada lokasi yang mempunyai kemudahan aksesibilitas dan bisa dicapai secara lebih merata dari setiap lingkungan.

Semakin besar skala layanan yang direncanakan, semakin luas pula ruang yang dibutuhkan. Tuntutan luas bangunan berbanding terbalik dengan tinggi harga lahan pada daerah pusat kota apabila luas bangunan yang besar maka semakin tinggi sewa lahan pada daerah pusat kota.

Dalam menentukan tingkat pelayanan eksternal dapat didasarkan dengan beberapa variabel amatan yang dianggap saling berpengaruh adalah:

(1).jumlah penduduk, (2).jenis fasilitas yang akan diteliti, dan (3).tingkat aksesibilitas

Dapat disimpulkan, bahwa mall sama dengan pasar maka sebagai daya tarik perkotaan yang dapat didasarkan oleh luasan mall atau fasilitas-fasilitas yang ada didalam mall. Sama seperti dengan jumlah penduduk maka banyaknya mall di kota diurutkan jumlah penduduk yang terbanyak ke jumlah penduduk yang terkecil dan di bagi ke dalam kelas untuk menentukan tingkat skala pelayanan eksternal mall

Tingkat aksesibilitas yang merupakan variabel yang diteliti tinjauan jaringan jalan, pergerakan pengunjung baik dari dalam kota maupun di luar kota, jumlah pengunjung mall.

2.3 Rumusan variabel

Variabel dalam suatu penelitian merupakan atribut dari sekelompok obyek yang diteliti yang mempunyai variasi antara yang satu dengan yang lain dalam kelompok tersebut. Perumusan Variabel adalah variabel-variabel terpilih yang digunakan peneliti untuk melakukan proses penelitian. Variabel amatan untuk penelitian ini ditentukan dengan cara merumuskan antara teori yang digunakan dan Tolok ukur yang digunakan sebagai amatan peneliti. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.3
Rumusan Variabel

No	Jenis Pelayanan	Variabel	Tolok Ukur	Indikator
1	Pelayanan internal pada mall yang berorientasi pada pengunjung mall setiap golongan pengunjung harus mendapatkan pelayanan fasilitas-fasilitas mall dan efektivitas pada bangunan mall. (Sumber: Endi Marlina, 2008)	Lantai dasar mall Luasan mall Jalur pengunjung Pencaluyasan bangunan (skylight) atau buatan Jenis kegiatan pengunjung Memiliki lahan parkir	Lantai dasar 180 – 240 m 27.870 - 92.900 m ² Memiliki 2 jalur utama Pencahayaan buasan sebesar 17% untuk luas Skylight Memiliki 3 jenis kegiatan yaitu nonton. Memiliki 3 jenis kegiatan yaitu nonton, berbelanja dan nongkrong Dengan luasan parkir adalah Dengan luasan parkir adalah 200 – 250 m ² Minimal memiliki 2 lantai.(Endi Marlina,2008)	Diperuntukkan lantai dasar untuk toko-toko retail. Dengan pelayanan kota yang berkisar 200.000-1.000.000 jiwa yang dilengkapi oleh fasilitas toko, bioskop,atm bank. Agar kenyamanan pengunjung dalam berbelanja Pencaluyasan yang berfungsi sebagai pengarah mall, cahaya juga sebagai membantu pengunjung yang memfokuskan orientasi ke dalam bangunan Dengan adanya aktivitas pengunjung Yang berdekatan dengan mall MATOS maupun Mall MOG untuk memudahkan akses ke mall.
No	Landasan Teori	Variabel	Tolok Ukur	Indikator
		Memiliki sirkulasi mall Tempat sampah Tempat bermain anak	Memiliki panjang deretan toko 100-200 meter Terdapat tempat sampah 5 unit Terdapat tempat bermain anak 2 yang berupa time zone dan playground	Agar mall dipenuhi oleh pengunjung mall terdapat fasilitas mall sebagai faktor penunjang sebagai pelayanan mall Adanya Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang melayani kawasan perkotaan Lahan yang melayani 2 playgroup dengan jangkauan pelayanan 1 BKW (Bagian Wilayah Kota) sebagai lahan bermain

		Taman-taman	Memiliki setidaknya 1 taman sebagai pandangan visual pada mall matos atau mog	Taman yang sebagai magnet dari sebuah mall yang merupa ruang publik terbuka
		Toko-toko retail	komposisi yang baik adalah 50% <i>retail tenant</i> dan 50% <i>anchor tenant</i>	Indikator daya tarik pengunjung.
No	Jenis Pelayanan	Variabel	Tolok Ukur	Indikator
		Loker berbelanja	Memiliki 25-50 loker berbelanja yang ditempatkan pada shopping yang melayani 25-50 titipan barang belanja	Diperuntukkan fasilitas pembelanjaan bagi pengunjung mall, pegawai, pemilik toko
		Bioskop	Memiliki 4 studio bioskop	Fasilitas internal mall yang merupakan fasilitas hiburan yang diperuntukkan buat pengunjung mall.
		Ruang pameran	Memiliki luasan pameran 450m ² .(Menurut Nadine Bedington;1982:20)	Ruang pameran berupa pameran komputer/laptop, barang-barang elektronik, dan buku.
		Restaurant	Dengan melayani 100-200 jiwa.(Menurut Harold R. Sleeper;1955)	Merupakan fasilitas umum yang memberikan pelayanan umum bagi para pengunjung untuk makan dan minum.
		Stand pertokoan		Merupakan fasilitas pembelanjaan yang diperuntukkan pengunjung, pemilik toko dan karyawan toko.

No	Jenis Pelayanan	Variabel	Tolok Ukur	Indikator
2	Pusat pelayanan berskala eksternal adalah fasilitas yang lingkup pelayanannya mencakup bagian wilayah kota yang diarahkan pada lokasi yang mempunyai kemudahan aksesibilitas dan bisa dicapai secara lebih merata dari setiap lingkun	Jumlah Penduduk Patang-patang satu Petunjuk arah Telepon Umum Asal Pengunjung Tujuan jaringan jalan Kondisi Jalan	30.000 - 480.000 jiwa Memiliki 1 daya tarik kawasan Radius 500 meter, apabila ada perubahan perwimpangan jalan. Radius 1 km karena kurang penting sudah adanya penggunaan hp (handphone) Di dalam kota Di luar kota Memiliki 2 fungsi jalan adalah arteri dan kolektor Memiliki kondisi 75% baik	Penduduk berdasarkan jenis mata pencaharian, kepadatan penduduk dan PDRE Merupakan fasilitas perkotaan yang merupakan citra kota. Mempermudah pengunjung mall dari luar kota untuk menuju ke lokasi mall tersebut Dengan tingkat skala pelayanan kota Dengan melihat kendaraan yang diparkir di mall tersebut Kemudahan pencapaian yang merupakan kondisi pencapaian ke lokasi mall yang tidak mengalami kesulitan, baik dari kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Kondisi jalan yang dipengaruhi oleh bentuk fisik jalan dan mampu mendukung kelancaran
No	Jenis Pelayanan	Variabel	Tolok Ukur	Indikator
		Jumlah pengunjung Lama kegiatan berkunjung	1) >24orang/meni /meter 2) <24orang/meni /meter Rata - rata waktu berkunjung 2 jam	Jumlah pengunjung yang merupakan adanya aktivitas pada mall. Variabel ini yang merupakan aktivitas pengunjung mall

Sumber: hasil kajian

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Metode yang diperlukan untuk mendukung kegiatan studi agar dalam studi yang dilakukan dapat mencapai tujuan dan sasaran studi yang diinginkan, adapun metode yang digunakan meliputi metode survey dan metode analisa

3.1.1 Metode Survey

Metode survey merupakan suatu cara yang dilakukan dalam pengambilan data baik secara langsung maupun tidak langsung. Survey dilakukan dalam 2 (dua) cara yaitu survey primer maupun survey sekunder.

3.1.1.1 Survey Primer

Survey primer yaitu survey lapangan dimana pengambilan data dilakukan langsung pada wilayah studi. Adapun cara pengambilan data melalui metode ini adalah dengan cara:

1. Observasi (Pengamatan)

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Pengamatan langsung dilakukan untuk mengetahui bagaimana keadaan dan perubahan sebenarnya di lapangan. Data dari lapangan berupa penggunaan lahan kawasan perdagangan, karakteristik mall yang berupa data konsep bangunan dari mall itu sendiri, hubungan fungsional antar kegiatan yang berupa data hubungan antar kawasan pertokoan dengan kawasan perumahan, perkantoran, jumlah fasilitas mall yang berupa lahan parkir, tempat sampah, sirkulasi dari mall tersebut, pencahayaan bangunan, jalur pengunjung mall, loker berbelanja,

Poin Amatan → Klasifikasi → Indikator

Pengamatan yang secara langsung adalah sebagai berikut

- 1) Karakteristik mall yang berada mall di Kota Malang yang berupa karakteristik bangunan mall yang berupa

- luasan mall, lantai dasar bangunan yang diperuntukan untuk toko-toko retail, pencahayaan bangunan dan jalur pengunjung untuk berjalan-jalan pada mall itu.
- 2) Fasilitas internal mall yang diamati adalah lahan parkir didalam mall, loker berbelanja, bioskop, tempat sampah, taman bermain anak, air mancur/taman yang merupakan citra dari mall itu sendiri,
 - 3) Fasilitas eksternal yang diamati secara langsung patung-patung seni, yang menjadikan daya tarik bagi pengunjung untuk berfoto-foto, petunjuk arah sebagai pemandu jalan bagi pengunjung dari luar kota Malang, telepon umum yang merupakan aspek fasilitas karena masyarakat sudah banyak menggunakan hp, jarak antar pertokoan, dan air mancur sebagai citra kota itu sendiri.
 - 4) Aksesibilitas yang diamati secara langsung adalah tinjauan jalan perkotaan, jarak antar kota Malang dengan asal pengunjung.

Tabel 3.1
Observasi

No	Variabel amatan	Klasifikasi	Indikator
1	Karakteristik mall	<ul style="list-style-type: none"> • Luasan mall • Lantai dasar mall • Pencahayaan bangunan • Jenis kegiatan 	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan terbuka • Bangunan tertutup • Pada lantai dasar diperuntukkan basement mall • Pencahayaan bangunan alami dengan luasan bangunan • Fasilitas pembelian, fasilitas hiburan, dan pertokoan.

<i>No</i>	<i>Variabel Amatan</i>	<i>Klasifikasi</i>	<i>Indikator</i>
2	Fasilitas internal	<ul style="list-style-type: none"> • Parkir di dalam mall • Loker berbelanja • Bioskop • Lahan bermain anak • Taman • Foodcourt • Ruang pameran 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkir motor • Parkir mobil • Pengunjung mall • Pemilik toko • Toko-toko yang berskala besar • Pengunjung mall dan karyawan • Pengunjung mall • Pengunjung mall • Pengunjung mall dan peristirahatan • Pengunjung mall , melihat-lihat
3	Fasilitas eksternal	<ul style="list-style-type: none"> • Patung-patung seni • Telepon umum • Petunjuk arah • Sampah(Pembuangan akhir) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengunjung mall • Agar mengurangi tingkat kelelahan buat pengunjung mall • Pengunjung mall • Limbah dari mall baik itu toko-toko, maupun pengunjung
4	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Tinjauan jalan • Kondisi jalan • Asal pengunjung • Jarak antar tempat tinggal 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghubung jalan di dalam kota • Kelancaran lalulintas • Penduduk di dalam kota • Penduduk diluar kota • Untuk mengetahui

			tingkat jangkauan aksesibilitasnya.
--	--	--	-------------------------------------

2. Melakukan interview atau wawancara langsung kepada pengunjung mall tentang kondisi/karakteristik mall dan perubahan pelayanan eksternal mall di kota Malang. Berbeda dengan kuesioner yang sifatnya lebih umum dan penarikan kesimpulan lebih pada sistem dominasi, wawancara sistematis ini sifatnya yang khusus yaitu cukup diwakili oleh beberapa orang yang benar-benar paham mengenai kondisi dan permasalahan yang berada di lapangan. Wawancara ini dilakukan dengan teknik terbuka, jumlah responden tersebut dapat berubah sewaktu-waktu apabila dirasa perlu mengadakan penambahan untuk menambah akurasi data yang dibutuhkan. Dapat data yang jelas mengenai identifikasi pelayanan internal dan eksternal mall di kota Malang. Data tersebut berupa penggunaan lahan kawasan perdagangan, karakteristik mall yang berupa data konsep bangunan dari mall itu sendiri, hubungan fungsional antar kegiatan yang berupa data hubungan antar kegiatan pada kawasan pertokoan, perkantoran, jumlah fasilitas mall yang berupa lahan parkir, tempat sampah, sirkulasi dari mall tersebut, pencahayaan bangunan, jalur pengunjung mall, loker berbelanja. Kemudian untuk menentukan jumlah responden (sampel) yang dibutuhkan pada tiap kelurahan yang dipilih sebagai lokasi studi yang menggunakan rumus yang biasanya digunakan untuk studi tentang identifikasi skala pelayanan mall di Kota Malang

Klasifikasikan narasumber adalah sebagai berikut:

- Pengelola mall
Membutuhkan data yang dibutuhkan data luasan mall, luasan lantai dasar, jalur pengunjung, tempat sampah, air mancur, tempat duduk, loker berbelanja, stand toko.
- Pengelola parkir
Membutuhkan data keparkiran kendaraan bermotor untuk mengetahui asal pengunjung.
- BAPPEDA

Membutuhkan data yang diperlukan adalah konsep pengembangan kota, transportasi perkotaan, dan hubungan fungsional dengan kegiatan yang lainnya, kondisi jalan, fungsi jalan, dan bagian-bagian jalan

- BPS (Badan Pusat Statistik)

Membutuhkan data yang diperlukan adalah patung-patung seni, telepon umum, dan petunjuk arah yang diperuntukkan perancangan bangunan komersial.

Wawancara ini dilakukan secara dengan teknik terbuka, jumlah responden berdasarkan data yang dibutuhkan apabila diperlukan penambahan responden untuk menambahkan keakuratan data yang diinginkan.

3. Penyebaran Quesioner

Sampel merupakan bagian dari populasi. Jenis sampel yang diambil harus mencerminkan populasi. Sampel dapat didefinisikan sebagai sembarang himpunan yang merupakan bagian dari suatu populasi.

Metode kuisisioner adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai suatu masalah atau bidang yang akan diteliti. Metode kuesioner ini dimulai dengan membuat daftar pertanyaan secara tertulis yang kemudian diisi oleh responden secara pengamat. Dari penyebaran quisioner ini akan di dapat data yang jelas mengenai identifikasi pelayanan internal dan eksternal mall di kota Malang. Data tersebut berupa penggunaan lahan kawasan perdagangan, karakteristik mall yang berupa data konsep bangunan dari mall, hubungan fungsional antar kegiatan yang berupa data hubungan antar kegiatan pada kawasan pertokoan, perkantoran, jumlah fasilitas internal dan eksternal yang merupakan daya tarik kota, Kemudian untuk menentukan jumlah responden (sampel) yang dibutuhkan pada tiap kelurahan yang dipilih sebagai lokasi studi yang menggunakan rumus yang biasanya digunakan untuk studi tentang identifikasi tingkat skala pelayanan mall di Kota Malang adalah sebagai berikut:

$$n > \frac{p(1-p)[z(0.5\alpha)]^2}{0.1}$$

Dimana:

- n : Jumlah sampel yang dicari
 p : Besar proporsi terhadap populasi
 z(0,5a) : Tingkat kepercayaan = 1,96
 b : Estimasi tingkat kekeliruan : 10%=0,1

Dalam penentuan jumlah responden ini digunakan untuk n adalah jumlah populasi sampel yang ada pada masing-masing kelurahan yaitu misalnya jumlah populasi di kecamatan klojen sebesar 12.000 jiwa dan kelurahan sebesar 6500 jiwa maka diperoleh nilai adalah sebagai berikut:

1. Proporsi terhadap populasi ditentukan 50% dari jumlah populasi
2. Populasi wilayah studi dua kelurahan 21.012 jiwa dengan asumsi kelurahan penanggungan adalah 8.002 dan kelurahan lowokwaru 13.010 jiwa
3. Besar proporsi terhadap populasi dengan rincian kelurahan penanggungan 8.002 jiwa dan kelurahan lowokwaru 13.010 jiwa.
4. Besar jumlah proporsi terhadap populasi keseluruhan adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Kelurahan penanggungan}}{\text{Proporsi Kelurahan penanggungan}} = \frac{4.001/21.012=0,19 \text{ (nilai P)}}{\text{Jumlah populasi 2 kelurahan}}$$

Maka;

$$n > (1 - P)[z(0,5)/0, 1]^2$$

$$n > (1 - 0,19)[384,16]$$

$$n > 0,81(0,19) \times (384,16)$$

$$n > 60$$

jadi, jumlah sampel yang diambil pada kelurahan penanggungan adalah 60 orang.

Kelurahan Lowokwaru

$$\frac{\text{Proporsi Kelurahan Lowokwaru}}{\text{Jumlah Populasi 2 kelurahan}} = 6505/21012 = 0.309$$

Maka;

$$n > (1 - P)[z(0,5/0,1)]^2$$

$$n > (1 - 0,31)[384,12]$$

$$n > 0,69(0,31)[384,12]$$

$n > 82$

Jadi jumlah sampel yang di ambil pada kecamatan lowokwaru dengan asumsi sampel pada kelurahan penanggungan adalah 60 orang dan kelurahan lowokwaru adalah 82 orang, jadi jumlah semua kuisisioner yang harus disebarakan adalah sebanyak 142 kuesioner. Jadi peneliti mengambil 90 kuesioner dari 142 kuesioner yang harus diambil berdasarkan populasi sampelnya.

4. penarikan sampel

Penarikan sampel ini dilakukan secara probabilitas dengan menggunakan penarikan sampel secara asal pengunjung dan radius tempat tinggal. Asal pengunjung mall di dalam kecamatan klojen dan kecamatan lowokwaru, diluar kecamatan klojen dan kecamatan lowokwaru, dan di luar kota Malang. Pelayanan eksternal mall dengan asal pengunjung mall adalah di Kota Malang dan Ibukota Batu, di dalam jawa timur, dan di luar kota Jawa timur.

5. Teknik Pengolahan Hasil Jawaban Responden kuesioner

Penyebaran kuesioner yang telah dilakukan akan menghasilkan jawaban responden kuesioner. Hasil jawaban responden kuesioner yang telah diperoleh kemudian diolah dan dianalisa, penganalisaan data pada kuesioner pada umumnya sebagai :

- Hitung jumlah kuesioner dan sesuai dengan jumlah kuesioner yang akan disebarakan pada tiap-tiap lokasi yang tersebar di wilayah studi
- Merekapitulasi jawaban responden kuesioner dalam arti memprosentasikan jawaban tiap-tiap pertanyaan kuesioner sesuai jenis variabel yang digunakan sehingga diperoleh jawaban responden.
- Kelompokkan pertanyaan-pertanyaan dalam kuesioner tersebut sesuai dengan data atau informasi yang diinginkan dalam penyebaran kuesioner.

3.1.1.2 Survey Sekunder

Survei dengan melakukan penghimpunan data melalui studi literatur (teori-teori) dan pengumpulan data-data dari instansi

pemerintah yang terkait dengan studi yaitu BPS (Badan Pusat Statistik) yang berupa jumlah penduduk, Bappeda (Badan Perencanaan Daerah) yang berupa konsep pengembangan kota.

3.2 Metode Analisa

1. Analisis Karakteristik Mall

Dengan melihat dari karakteristik, pola atau konsep bangunan mall dengan tingkat skala pelayanan, baik dari segi pelayanan internal maupun pelayanan eksternal mall dari kawasan perdagangan apakah sesuai dengan tingkat kenyamanan pelayanan pengunjung mall itu sendiri dari aspek parkir dan jangkauan pelayanan jalan. Dalam analisis membahas tentang karakteristik mall di Kota Malang, baik berupa fasilitas di dalam mall (contohnya parkir didalam mall), pergerakan pengunjung di dalam mall dengan asal pengunjung dari Kota Malang maupun diluar Kota Malang.

Dengan menggunakan analisa deskriptif kualitatif yaitu metode analisis yang dimana data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Dengan demikian penelitian yang berupa yang menggunakan pendekatan tematis (*Typical Approach*) yang mendeskripsikan berdasarkan topik yang menggunakan konsep-konsep yang biasanya dipakai untuk mempelajari hubungan antar pergerakan pengunjung mall dengan karakteristik mall yang di berada pada jalan kolektor dengan begitu mempermudah pergerakan pengunjung mall. kondisi dapat dilihat dari observasi lapangan dan kuesioner serta data-data pendukung yang lain. Pada tahap analisa ini mengacu terhadap bagaimana karakteristik mall di Kota Malang apakah sudah dapat melayani memuaskan pengunjung dari segi perancangan bangunan mall, baik dari segi parkir, tinjauan jalan menuju ke lokasi mall dan desain mall. Dari metode analisis diatas dapat diketahui mengidentifikasi karakteristik mall di kota Malang, apakah sesuai dengan tingkat kenyamanan pengunjung mall

Analisis karakteristik mall di Kota Malang dengan variabel yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Luasan mall

Bahwa semakin luas areal *shopping centre* bahwa semakin besar pula jangkauan pelayanannya, baik dari segi kelancaran lalu lintas, parkir, maupun fasilitas-fasilitas yang mendukung adanya pada kawasan tersebut.

2. Luas lantai dasar

Lantai dasar mall yang diperuntukkan untuk toko-toko retail dan sirkulasi mall, apabila adanya bisa juga sebagai ruang pameran.

3. Parkir didalam mall
Parkir kendaraan yang sebagai akses bagi pengunjung mall agar pengunjung tidak cepat kelelahan dalam berkunjung ke lokasi mall.
4. Pencahayaan bangunan
Pencahayaan buatan sebesar 17% untuk luas skylight 15%, Pencahayaan yang berfungsi sebagai pengarah mall, cahaya juga sebagai membantu pengunjung yang memfokuskan orientasi ke dalam bangunan mall.
5. Lahan parkir
Parkir di dalam dengan indikator yang dilihat luasan parkir kendaraan roda empat, kendaraan roda dua yang sesuai dengan luas bangunan mall.
6. Loker berbelanja
Loker berbelanja yang terdapat pada *departement store*, seperti *hypermart* maupun toko *gramedia* agar pengunjung nyaman dalam berbelanja. Dengan indikatornya tempat penitipan barang.
7. Bioskop
Bioskop yang diperuntukkan pengunjung dan karyawan dengan indikator kegiatan parkir, menunggu/orientasi, melihat gambar, membayar karcis, menerima karcis dan menunjukkan tempat duduk, mengatur gambar, menjual makanan ringan, mengelola admistrasi karyawan dan keuangan.
8. Tempat sampah
Fasilitas internal mall yang disediakan untuk toko-toko retail, toko berskala besar, seperti *departement store*.
9. Lahan bermain anak
Merupakan fasilitas internal mall untuk membuat pengunjung mall lebih lama dan nyaman, contohnya *timezone*.
10. Taman
Dengan adanya taman membuat mall tersebut lebih diperuntukkan berfoto-foto bagi pengunjung mall.
11. Stand toko

Stand toko yang diperuntukkan toko-toko retail dalam hal ini dibagikan dalam 50% *tenant mix* (toko yang menjual barang yang sejenis), dan 50% *anchor tenant* (toko yang menjual barang tidak sejenis).

12. Restaurant

Restaurant yang diperuntukkan tempat peristirahatan bagi para pengunjung yang digunakan makan dan minum bagi para pengunjung, pemilik toko, karyawan mall.

Tabel 3.2
Variabel Pelayanan Internal Mall

Karakteristik mall	Fasilitas di dalam mall
Luasan mall	Lahan parkir
Luas dasar lantai	Loker berbelanja
Jalur pengunjung	Bioskop
Pencahayaangan bangunan	Tempat sampah
Jenis kegiatan pengunjung	Lahan bermain anak
	Taman
	Restaurant
	Stand toko

Sumber : Hasil Kaji

2. Analisa Fasilitas

Analisa fasilitas menggunakan metode analisis regresi linier. Analisis regresi linier adalah teknik metode analisis yang mencoba menjelaskan bentuk hubungan antara dua peubah atau lebih khususnya dengan hubungan antara peubah-peubah yang mengandung sebab-akibat.

Analisis regresi linier memiliki dua variabel yaitu variabel prediksi dan variabel ramalan. Dari fasilitas mall dari tingkat kebutuhan dari pengunjung tersebut yang dapat melayani kebutuhan pengunjung yang berperan dalam toko-toko retail saling berhubungan satu sama lain.

Terpenuhinya kebutuhan fasilitas berbelanja dapat diukur berdasarkan perbandingan antar jumlah penduduk dengan fasilitas *shopping centre* yang melayaninya. Sebagai contohnya dengan skala pelayanan pusat pembelanjaan yang mencangkup 480.000 jiwa penduduk dengan luas kepadatan lahannya 0,2 m²/penduduk. Dengan begitu penduduk kota Malang yang berjumlah 2.576.220 jiwa dengan kepadatan penduduk 89 jiwa/ha. Untuk memprediksi 10 tahun mendatang jumlah penduduk kota Malang

dengan pertumbuhan penduduk adalah 2,06% per tahun menggunakan metode eksponensial adalah :

$$P_t = P_0(1 + x)^t$$

$$P_{10} = 2.576.220 (1 + 0,06)^{10}$$

$$P_{10} = 4.613.618$$

Maka, perhitungan kebutuhan fasilitas pembelanjaan yang ada di dalam mall dalam kurun waktu ke depan diperhitungkan $(4.613.618 / 480.000) = 10$ buah pusat pembelanjaan yang berskala pelayanan distrik sekitar 480.000 jiwa.

Dengan menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif dengan analisis korelasi linier. Analisis statistik yang digunakan untuk membantu peneliti dengan hubungan antar variabel. Sampai saat ini analisis statistik merupakan salah satu alat yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah untuk memperhitungkan besarnya hubungan antar variabel, untuk memprediksi pengaruh variabel tergantung untuk melihat besarnya persentase atau rata-rata besarnya suatu variabel yang diukurnya. Dengan tingkat hubungan antara jumlah penduduk dengan fasilitas-fasilitas perkotaan apakah sudah sesuai dengan tingkat skala pelayanan eksternal mall di kota Malang.

Dengan variabel amatan dibawah ini untuk analisis fasilitas internal mall adalah sebagai berikut :

1. Jumlah penduduk
2. Fasilitas yang akan diteliti, contohnya fasilitas pembelanjaan

Fasilitas internal mall dengan variabel yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Fasilitas pembelanjaan, meliputi toko-toko retail, resto atau cafe ini merupakan skala pelayanan wilayah dengan melayani 480.000 jiwa penduduk
2. Bioskop yang merupakan tingkat skala pelayanan kota dengan melayani 480.000 jiwa penduduk.
3. Loker berbelanja yang merupakan tingkat skala pelayanan lingkungan dengan terlayani 30.000 jiwa
4. Lahan bermain anak, seperti playgroup dan timezone yang merupakan tingkat skala pelayanan BWK (district) dengan melayani 120.000 jiwa penduduk.
5. Tempat duduk dibutuhkan untuk mengurangi rasa kelelahan dari pengunjung mall, fasilitas ini sangat dibutuhkan pada *department store* menyediakan 25 tempat duduk yang

disebarkan pada tempat bermain anak, foodcourt dan ruang tunggu bioskop.

6. Tempat sampah

Adanya Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang melayani kawasan perkotaan dengan tingkat pelayanan BWK/District yang terlayani 120.000 jiwa penduduk.

Fasilitas eksternal mall dengan variabel yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Patung-patung seni sebagai faktor penarik ke mall agar dapat menjadikan mall tersebut menjadi daya tarik bagi para pengunjung mall untuk berkunjung ke kota tersebut.
2. Petunjuk arah sebagai pemandu jalan bagi pengunjung yang berasal dari luar kota.
3. Telepon Umum merupakan aspek fasilitas eksternal yang kurang dibutuhkan karena sekarang sudah banyak masyarakat yang telah menggunakan telepon genggam (*Handphone*).
4. Air Mancur merupakan aspek *landmarks* dengan tingkat skala pelayanan kota sebagai daya tarik kawasan perdagangan.

Tabel 3.3
Variabel Pelayanan Eksternal Mall

Jumlah Penduduk	Fasilitas yang diteliti
Kota Malang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tempat pembuangan sampah 2. Patung-patung seni 3. Petunjuk arah 4. Telepon umum

Sumber : Hasil Dikaji

Tabel 3.4
Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Terhadap Koefisien Korelasi

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,00 – 0,199	Sangat Rendah
0,20-0,399	Rendah
0,40-0,599	Sedang
0,60-0,799	Kuat
0,80-1,000	Sangat Kuat

Dalam menentukan tingkat pelayanan internal mall, dapat didasarkan dengan beberapa variabel amatan yang dianggap saling berpengaruh adalah (1).aspek karakteristik mall, (2) jenis fasilitas mall,

Tabel 3.5
Tingkat Skala Pelayanan Internal Mall

No	Karakteristik mall (5 Variabel)	Fasilitas mall (8 variabel)	Kategori
1	0-6	0-8	Rendah
2	7-15	9-18	Sedang
3	16-25	19-40	Tinggi

Sumber: hasil kajian

Aspek karakteristik mall

(1) Luasan mall

Denga pembobotan variabel luasan mall didasarkan atas pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut:

- 1=Sangat sempit
- 2=Sempit
- 3=Cukup luas
- 4=Luas
- 5=Sangat luas

(2) Luas dasar lantai

Dengan pembobotan variabel amatan yang didasarkan oleh pendapat responden dalam hal ini adalah pengunjung mall

- 1=Sangat nyaman
- 2=Nyaman
- 3=Cukup nyaman
- 4=Kurang nyaman
- 5=Tidak nyaman

(3) Jalur pengunjung

Pembobotan variabel amatan jalur pengunjung yang merupakan akses bagi pengunjung untuk beraktivitas pada mall tersebut didasari oleh pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

- 1=Tidak nyaman
- 2=Kurang nyaman
- 3=Nyaman
- 4=Cukup nyaman

5=Sangat nyaman

(4) Pencahayaan bangunan

Pembobotan variabel pencahayaan bangunan yang merupakan penerangan bangunan untuk orientasi pengunjung yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut :

1=Tidak terang

2=Kurang terang

3=Terang

4=Cukup terang

5=Sangat terang

(5) Jenis kegiatan pengunjung

Pembobotan variabel jenis kegiatan pengunjung yang didasari oleh fasilitas – fasilitas yang mendukung mall tersebut berdasarkan pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

1=Berbelanjaan

2=Nongkrong

3=Istirahat

4=Makan-makan

5=Nonton

Aspek fasilitas mall

(1) Lahan parkir

Pembobotan variabel lahan parkir yang didasari oleh pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

1=Tidak sesuai

2=Kurang sesuai

3=Sesuai

4=Cukup sesuai

5=Sangat sesuai

(2) Loker berbelanja

loker berbelanja yang berada pada toko-toko berskala besar, seperti *departement stores* yang diperuntukkan bagi pengunjung mall yang membawakan barang-barang yang berlebihan. Pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Kurang terpenuhi

2=Tidak terpenuhi

3=Terpenuhi

4=Cukup terpenuhi

5=Sangat terpenuhi

(3) Bioskop

Terdapatnya fasilitas mall yang adanya bioskop yang diperuntukkan bagi pengunjung mall, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Sangat buruk

2=Tidak buruk

3=Buruk

4=Sedang

5=Baik

(4) Tempat sampah

Tempat sampah disediakan bagi sarana mall agar mall tersebut lebih bersih, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Kurang memadai

2=Cukup memadai

3=Memadai

4=Cukup memadai

5=Sangat memadai

(5) Lahan bermain anak

Lahan bermain anak yang disediakan pihak pengelola mall yang diperuntukkan buat keluarga yang membawa anak-anak agar dapat lebih lama di mall tersebut. Pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Tidak nyaman

2=Kurang nyaman

3=Nyaman

4=Cukup nyaman

5=Sangat nyaman

(6) Restarurant

Restarurant di butuhkan pengunjung mall untuk beristirahat dan makan, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut:

- 1=Tidak memadai
- 2=Kurang memadai
- 3=Memadai
- 4=Cukup memadai
- 5=Sangat memadai

(7) Stand toko

Stand toko retail yang kebanyakan diperuntukkan bagi pemilik toko apakah harga sewa yang sesuai dengan penghasilan toko, pembobotan variabel yang didasari oleh pemilik toko adalah sebagai berikut :

- 1=Tidak sesuai harga sewa
- 2=Kurang sesuai harga sewa
- 3=Sesuai dengan harga sewa
- 4=Cukup sesuai harga sewa
- 5=Sangat sesuai harga sewa

(8) Taman

Taman yang disediakan oleh pengelola mall yang diperuntukkan buat pengunjung mall, pembobotan variabel yang didasari oleh pengunjung mall adalah sebagai berikut:

- 1=Sangat buruk
- 2=Buruk
- 3=Sedang
- 4=Cukup baik
- 5=Baik

3. Analisis Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah suatu konsep yang menggabungkan (mengkombinasikan); sistem tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkan, dimana perubahan tata guna lahan yang menimbulkan zona-zona dan jarak geografis di suatu wilayah atau kota akan mudah dihubungkan oleh penyediaan prasarana dan sarana perkotaan.

Tabel 3.6
Klasifikasi Berbagai Tingkat Aksesibilitas

<i>Aktivitas tata guna lahan</i>	<i>Dekat</i>	<i>Jauh</i>
<i>Kondisi transportasi</i>		
Sangat Baik	Aksesibilitas Tinggi	Aksesibilitas rendah
Sangat Jelek	Aksesibilitas Sedang	Aksesibilitas Rendah

Sumber : Black . 1981 hal 24

Secara terukur (Kuantitatif), tingkat aksesibilitas (kemudahan pencapaian) lokasi tujuan dapat ditentukan dengan rumus sebagai berikut:

$$H_i = \sum_{D_j=1}^n \frac{L_{dj}}{t_{ij}}$$

Dengan keterangan antara lain:

- H_i = Aksesibilitas dari zona asal i ke berbagai zona tujuan j
- L_{dj} = Ukuran aktivitas (kegiatan) disetiap zona tujuan j , seperti persediaan lapangan kerja, luas lantai kegiatan, tempat parkir, jumlah perdagangan, dan lain sebagainya yang semuanya dapat diukur.
- T_{ij} = Faktor kendala seperti ukuran, waktu, biaya, jarak kebisingan dari zona asal ke berbagai tujuan.
- N = banyaknya zona tujuan j sesuai dengan kegiatan orang dalam wilayah kota

Dengan metode analisis yang digunakan metode deskriptif kualitatif dengan statistik rasio yang menggunakan pengambilan sampel dari pertanyaan-pertanyaan questioner yang diberikan kepada pengunjung mall terhadap kegiatan yang dilakukan dalam mengunjungi mall.

Berdasarkan questioner yang dibagikan ke pengunjung mall, maka didapat pola sirkulasi pengunjung mall dalam melakukan jenis-jenis kegiatan pengunjung mall dengan menggunakan pengukuran statistik modus

Dapat disimpulkan pergerakan pengunjung yang berasal dari Kota Malang dapat diketahui dengan melihat kendaraan bernomor polisi dari luar Kota Malang, dengan asumsi penskalaan asal pengunjung mall ke Kota Malang

Banyaknya pengunjung mall yang datang dan memanfaatkan lahan parkir di kawasan perdagangan yang mengindikasikan minat untuk datang

(Garvin, dalam Alinejihan, 2004:36). Kawasan yang mengalami penurunan vitalitas, bila kapasitas parkir yang terisi < 70% (Bromley & Thomas, 1993)

Untuk kota yang orde sama, maka dapat disurvei di lapangan pada dimana mayoritas penduduk berhubungan dengan Kota A dan pada sisi lainnya banyak berhubungan dengan kota B. Untuk kota yang berlainan orde, maka kota kecil itu sendiri merupakan wilayah pengaruh dari kota yang lebih besar. Namun untuk kegiatan perdagangan; baik dari tingkat skala kecil, sedang, maupun tingkat skala besar (pada pemenuhan kebutuhan sehari-hari) masih mungkin menetapkan batas pengaruh dari dua kota yang berdekatan yang berlainan orde tingkat perkotaan.

Rumus Breaking point¹

$$BP = \frac{d}{1 + \sqrt{\text{Pend.Z/Pend.Y}}}$$

Di mana:

d = Jarak antara kedua kota (diukur dari pusat perdagangan)

Pend. Z = Penduduk kota yang lebih besar

Pend. Y = Penduduk kota yang lebih kecil

Dalam menentukan tingkat pelayanan eksternal dapat didasarkan dengan beberapa variabel amatan yang dianggap saling berpengaruh adalah (1) Jumlah penduduk, (2) Jenis fasilitas yang akan diteliti, dan (3) Tingkat aksesibilitas berdasarkan metode mengumpulkan data dari pendapat responden dalam hal ini adalah pengunjung mall.

Tabel 3.7
Tingkat Skala Pelayanan Eksternal mall

No	Jumlah Penduduk Yang terlayani (3 variabel)	Fasilitas eksternal (4 variabel)	Aksesibilitas (5 variabel)	Kategori
1	0-5	0-6	0-7	Rendah

¹ Robinson Tarigan, 2008, Ekonomi Regional, Penerbit Bumi Aksara Jakarta, Hal 165

2	6-10	7-13	8-15	Sedang Tinggi
3	11-15	14-20	16-25	

Aspek jumlah pelayanan pengunjung

1. Mall berdasarkan skala kecamatan

Mall dengan skala pelayanan kecamatan/BWK merupakan variabel pendukung penilaian tingkat pelayanan mall/ Mall dengan skala pelayanan BWK yang dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas perkotaan yang mendukung mall itu sendiri, seperti parkir on the street maupun off street, infrastruktur jalan dengan kondisi baik. Pembobotan variabel mall dengan skala BWK, seperti departement store, toserba, dan lain sebagainya berdasarkan pendapat responden adalah sebagai berikut:

- 1=Tidak terlayani
- 2=Kurang terlayani
- 3=Cukup terlayani
- 4=Terlayani
- 5=Sangat terlayani

2. Mall berdasarkan skala kota

Mall dengan skala pelayanan kota merupakan variabel pendukung penilaian tingkat pelayanan mall/ mall dengan skala pelayanan BWK yang dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas perkotaan yang mendukung mall itu sendiri, seperti parkir on the street maupun off street, infrastruktur jalan dengan kondisi baik, jumlah penduduk kota, luasan mall tersebut. Pembobotan variabel mall dengan skala kota, seperti *departement store*, toserba, dan lain sebagainya berdasarkan pendapat responden adalah sebagai berikut:

- 1=Tidak terlayani
- 2=Kurang terlayani
- 3=Cukup terlayani
- 4=Terlayani
- 5=Sangat terlayani

3. Mall berdasarkan skala regional/wilayah
- Mall dengan skala pelayanan regional merupakan variabel pendukung penilaian tingkat pelayanan mall/ Mall dengan skala pelayanan regional yang dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas perkotaan yang mendukung mall itu sendiri, seperti parkir *on the street* maupun *off street*, infrastruktur jalan dengan kondisi baik, jumlah penduduk satu propinsi, luasan mall tersebut. Pembobotan variabel mall dengan skala kota, seperti *departement store*, *toserba*, dan lain sebagainya berdasarkan pendapat responden adalah sebagai berikut:
- 1=Tidak terlayani
 - 2=Kurang terlayani
 - 3=Cukup terlayani
 - 4=Terlayani
 - 5=Sangat terlayani

Aspek fasilitas

1. Air Mancur/taman
- Air mancur/taman merupakan variabel pendukung dalam penilaian tingkatan skala pelayanan eksternal mall. Taman/air mancur yang dipengaruhi pengunjung mall sebagai tempat peristirahatan dan citra dari mall. pembobotan variabel air mancur/taman berdasarkan pendapat responden adalah pengunjung mall sebagai berikut:
- 1=Tidak layak
 - 2=Kurang layak
 - 3=Layak
 - 4=Cukup layak
 - 5=Sangat layak
2. Patung-patung seni
- Patung-patung merupakan variabel pendukung dalam penilaian tingkat skala pelayanan eksternal mall. Patung-patung seni yang mempengaruhi oleh citra kota atau daya tarik kota. Pembobotan variabel patung-patung seni berdasarkan pendapat responden adalah pengunjung mall adalah sebagai berikut:
- 1=Kota perdagangan
 - 2=Kota pendidikan
 - 3=Kota pariwisata

- 4=Kota pendidikan dan pariwisata
5=Kota perdagangan dan pendidikan

3. Petunjuk arah

Petunjuk arah merupakan variabel pendukung dalam penilaian tingkat skala pelayanan eksternal mall. petunjuk arah yang dipengaruhi kunjungan pengunjung dari luar kota, dan untuk mempermudah pengunjung dalam menemukan mall. Pembobotan variabel petunjuk arah berdasarkan pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut:

- 1=Sangat sulit
2=Sulit
3=Tidak mudah
4=Mudah
5=Sangat mudah

4. Telepon umum

Telepon umum merupakan variabel pendukung dalam penilaian tingkat skala pelayanan eksternal mall. telepon umum yang mempengaruhi

Aspek aksesibilitas

1. Asal pengunjung

Asal pengunjung merupakan variabel pendukung dari penilaian tingkat skala pelayanan mall. Asal pengunjung yang dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas perkotaan yang mendukung adanya mall, petunjuk arah ke arak lokasi mall, mall sebagai daya tarik kota. Pembobotan variabel asal pengunjung berdasarkan pendapat responden adalah sebagai berikut:

- 1=Di luar propinsi jawa timur
2=Di dalam propinsi jawa timur
3=Di kota malang

2. Tinjauan jaringan jalan

Tinjauan jaringan jalan merupakan variabel pendukung di dalam penilaian tingkat skala pelayanan mall. Tinjauan jaringan jalan yang dipengaruhi oleh pencapaian ke lokasi mall. Pembobotan variabel tinjauan jalan didasarkan atas pendapat responden pengunjung yaitu sebagai berikut:

- 1=sangat sulit

- 2=sulit
- 3=cukup sulit
- 4=mudah
- 5=sangat mudah

3. Kondisi jalan

Kondisi jalan merupakan variabel pendukung yang digunakan di dalam penilaian tingkat skala pelayanan mall. Kondisi jalan yang dipengaruhi oleh bentuk fisik jalan yang diperkeras, tidak bergelombang, tidak berlubang yang mampu mendukung kelancaran lalu-lintas kendaraan bermotor. Pembobotan variabel kondisi jalan berdasarkan pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut:

- 1=sangat buruk
- 2=buruk
- 3=kurang baik
- 4=baik
- 5=sangat baik

4. Lamanya operasional mall

Lamanya operasional mall merupakan salah satu penilaian tingkat skala pelayanan mall. Waktu buka operasional kegiatan mall merupakan lamanya kegiatan perdagangan yang beroperasi. Pembobotan variabel lamanya operasional mall adalah sebagai berikut:

- 1=0-5 jam
- 2=6-11 jam
- 3=12-15 jam
- 4=16-20
- 5=21-24

5. Jarak antar dengan tempat tinggal

- 1= Di dalam kecamatan lowokwaru
- 2=Di luar kecamatan lowokwaru
- 3=di dalam kota malang
- 4=di luar kota malang
- 5=di luar propinsi jawa timur

Cara melakukan dengan metode angket perlu dilakukan uji validasinya. Uji validasi berguna untuk mengetahui kevalidan atau kesesuaian angket yang peneliti gunakan untuk memperoleh data dari para responden. Uji validasi product momen pearsin correaction menggunakan prinsip mengkorelasikan atau menghubungkan antara masing-masing skor item dengan skor total yang diperoleh di dalam penelitian.

3.3 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dan penyusunan identifikasi tingkat skala pelayanan mall

Bab I Pendahuluan

Bab I membahas tentang latar belakang penelitian, permasalahan, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi

Bab II Tinjauan pustaka

Bab II yang membahas tentang literatur-literatur tingkat skala pelayanan mall baik dari segi internal maupun eksternal mall dan rumusan variabel yang diambil dari referensi-referensi.

Bab III Metode penelitian

Bab III yang membahas tentang metode survey, metode analisa.

Bab IV Gambaran umum lokasi penelitian

Bab IV yang membahas tentang kondisi jalan, trayek angkutan, jaringan jalan di kota malang

Bab V Analisa

Bab V yang berisikan tentang analisa karakteristik dan fasilitas mall yang merupakan pelayanan internal mall, sedangkan fasilitas pendukung dan aksesibilitas yang merupakan pelayanan eksternal mall.

Bab VI Penutup

Kesimpulan dan saran-saran

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI IDENTIFIKASI TINGKAT PELAYANAN MALL

Pada subbab ini akan menjelaskan tentang gambaran umum pelayanan mall MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*) yang meliputi karakteristik mall, sarana dan prasarana kota yang mendukung mall dan aksesibilitas di kecamatan lowokwaru dan kecamatan klojen yang lokasi mall MATOS (*Malang Town Square*) dan MOG (*Malang Olympic Garden*). Selain itu, gambaran umum transportasi menuju ke lokasi mall MATOS dan MOG juga akan dibahas karakteristik lalu lintas di Wilayah studi di Kota Malang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada sub bab ini.

4.1 Gambaran Umum Pelayanan Mall Di Kota Malang

Pada sub-bab ini membahas mall memiliki peranan yang sangat penting di dalam kelancaran pergerakan pengunjung baik pengunjung dari dalam kota Malang maupun pengunjung yang berasal dari luar kota Malang pada umumnya dan khususnya diluar jawa timur. Pergerakan pengunjung yang rame pada hari-hari libur, seperti hari sabtu dan hari minggu. Begitu juga transportasi fasilitas-fasilitas yang diberikan pada mall MATOS (*Malang Town Square*) dan Mall MOG (*Mall Olympic Garden*) di Kota Malang, kelancarannya tergantung pada pola jaringan jalan dan karakter kegiatan disekitarnya. Dapat di lihat pelayanan masyarakat terhadap kebutuhan primer maupun sekunder di kota Malang dengan variabel pendukung yaitu sarana dan prasarana di kota Malang, Jaringan Jalan di kota Malang, Kondisi jalan di kota Malang,

Lokasi rencana pembangunan pada RTRW (*Rencana Tata Ruang Wilayah*) pada tahun 2001-2010 yang mencapai antara 8,7 HA yang menjadi 1,9 HA karena akan mempengaruhi dampak lingkungan yaitu limpasan tanah.

Temperatur rata-rata di Kecamatan Klojen berkisar pada suhu 24°C dengan curah hujan setahun 1.989 mm dan curah hujan rata-rata 82 mm. Pada bulan Desember sampai Mei pada siang hari temperatur rata-rata Kecamatan

Klojen berkisar antara 20 - 25°C. Bulan Juni sampai dengan agustus pada siang hari berkisar antara 20 - 28°C. Bulan September sampai dengan November pada siang hari berkisar antara 20 - 25°C.

Kecamatan Klojen sebagai pusat bagian wilayah Kota Malang yang memiliki intensitas kegiatan yang padat. Pelayanan fasilitas yang terdapat di Kecamatan Klojen menduduki hierarkhi tertinggi di Kota Malang dengan skala baik lokal maupun regional. Berdasarkan Evaluasi RTRK (Rencana Tata Ruang Kota Malang) pada tahun 2001 - 2010, pemanfaatan lahan di Kecamatan Klojen diarahkan pada :

- pusat perdagangan regional
- pusat pemerintahan Kota Malang
- pusat pendidikan skala nasional
- pusat pelayanan kesehatan skala regional
- Perumahan

Penggunaan lahan Kelurahan Kauman didominasi oleh sarana perdagangan dan jasa. Sedangkan Kelurahan Barend merupakan daerah permukiman penduduk menengah ke bawah.

4.1.1 Sarana dan Prasarana Transportasi di Kota Malang

Kota Malang dengan karakter kegiatan yang sangat tinggi apalagi pada saat waktu weekend sabtu dan minggu terjadi penumpukkan kendaraan karena di kota malang membutuhkan kelancaran terhadap transportasi untuk mendukung pergerakan manusia dan perekonomiannya, sehingga diperlukan adanya jaringan transportasi yang sesuai dengan karakter kegiatannya. Karakter kegiatan yang ada di kota Malang sangat bervariasi, khususnya kawasan terbangun dengan memiliki banyak fasilitas perdagangan dan jasa berupa banyaknya pusat-pusat perbelanjaan. Dengan karakter kegiatan yang seperti ini, maka diperlukan keterkaitan antara karakter kegiatan dengan aspek pelayanan jalan yang melalui sistem pola jaringan jalan.

Pola jaringan jalan di Kota Malang yang membentuk pola *radial konsentris*, yakni aksesibilitas yang menghubungkan antar pusat kota dengan sub pusatnya, dengan tumpuan utama jalan penghubung antar kota yang berkembang menjadi jalan utama antar wilayah fungsional. Jalan tersebut adalah jalan yang membelah Kota Malang dari arah Utara ke Selatan dengan fungsi sebagai jalan arteri primer yakni jalur Surabaya - Malang dan jalan kolektor primer yakni Malang - Blitar yang menghubungkan wilayah

Malang Utara dengan Malang Selatan dan sekitarnya. Hal ini terjadi karena adanya alun-alun sebagai pusat dan sub pusatnya yang menghubungkan lima ibukota kecamatan yang ada di wilayah Kota Malang.

Sistem jaringan transportasi di Kota Malang yang merupakan sistem jaringan transportasi darat, yakni angkutan jalan raya dan angkutan kereta api. Jaringan transportasi di kota Malang meliputi transportasi dalam kota, transportasi antar kota dalam propinsi, transportasi kota antar propinsi. Dalam upaya memberi kemudahan pergerakan penduduk dalam melakukan kegiatannya ditunjang dengan keberadaan terminal dan halte kendaraan, yaitu terminal Arjosari dibagian Utara, terminal Gadang di batas wilayah bagian Selatan, terminal Landungsari di batas wilayah bagian Barat dan subterminal Madyopuro, Tlogowaru serta Mulyorejo yang melayani transportasi dalam kota saja.

Dari fungsi jalannya, Jalan di Kota Malang dibagi atas jalan arteri primer, arteri sekunder, kolektor primer, kolektor sekunder, lokal primer dan lokal sekunder. Jaringan jalan primer terdiri atas, arteri primer, kolektor primer dan lokal primer. Jaringan jalan primer adalah sebagai berikut :

1. Jaringan Arteri Primer : Jalan ini merupakan penghubung antara Kota Malang dengan Kota Surabaya. Dengan ciri intensitas tinggi, untuk lalu lintas angkutan berat, jumlah simpangnya minimal. Dan jalan tersebut adalah Jl.A.Yani Utara, Jl.R.Intan, Jl.R.Panji Suroso, Jl.Letjen Sunandar Priyosudarmo, Jl.Tumenggung Suryo, Jl.P.Sudirman, Jl.Gatot Subroto dan lain-lain.
2. Jaringan Kolektor Primer : Jaringan jalan ini merupakan jalan penghubung antara Kota Malang dengan Kota Kediri, Blitar dan Lumajang. Jalan Kolektor memiliki ciri-ciri penggunaan intensitas tinggi tetapi tidak setinggi jaringan Arteri Primer, untuk lalu lintas angkutan menengah dengan jumlah simpangan terbatas. Jaringan jalan tersebut adalah : Jl.M.T Haryono, Jl.Sukarno-Hatta, Jl Borobudur dan dari terminal Gadang melalui Bululawang menuju ke Lumajang dan dari terminal Gadang melalui Jl. Karel satsuit Tubun menuju Blitar.

3. Jalan Lokal primer : jaringan jalan yang menghubungkan antara kota Malang dengan kecamatan-kecamatan yang mengelilingi kota Malang. Jalan ini memiliki ciri-ciri penggunaan intensitas sedang-rendah untuk lalu lintas angkutan menengah dengan jumlah simpangan lebih bebas. Yang termasuk dalam jaringan jalan ini adalah Jalan yang menghubungkan kota Malang dengan Tumpang, Wagir dan Tajinan.

Sistem jaringan sekunder di Kota Malang meliputi jalan Arteri Sekunder, Kolektor Sekunder dan lokal sekunder serta beberapa jaringan jalan lingkungan. Jalan dengan sistem sekunder adalah :

1. Jaringan Arteri Sekunder : Jaringan jalan ini merupakan penghubung pusat kota Malang dengan Bagian Wilayah Kota. jalan ini memiliki ciri-ciri penggunaan intensitas tinggi digunakan untuk tumpuan utama lalu lintas. Dalam jumlah simpangan minimum. Jaringan jalan tersebut antara lain : Jl.A.Yani, Jl. Laks. Martadinata, Jl.Letjen Suparman, Jl.Letjen Sutoyo, Jl.Jaksa Agung Suprpto,Jl. Basuki Rahmat, Jl.Kawi dan Jl.Besar Ijen.
2. Jaringan Kolektor Sekunder : Jaringan jalan ini merupakan jalan penghubung antara Bagian Wilayah Kota yang ada di pusat lingkungan atau pusat pelayanan yang memiliki skala pelayanan bagian wilayah kota. Jalan ini memiliki ciri-ciri penggunaan cukup tinggi tapi tidak setinggi arteri sekunder,digunakan untuk lalu lintas angkutan menengah dengan jumlah simpangan yang terbatas. Jalan tersebut antara lain : Jl.Soekarno-hatta tembus Jl. Borobudur bertemu dengan Jl.Arteri Sekunder di Blimbing, serta Jl.Gajayana membujur ke Selatan melalui Jl.Sutami, Galunggung, Raya Langsep. Pada bagian tengah membujur Jl.Veteran-Jl.Bandung, Tengah-Timur Jl.Urip Sumoharjo, perumahan sawojajar, tengah-barat adalah Jl.Kawi-Raya Dieng.
 - Jaringan lokal Sekunder : jaringan jalan ini merupakan jalan penghubung antara pusat lingkungan dengan permukiman disekitarnya dan

merupakan jalan utama di wilayahnya. Jalan ini memiliki ciri-ciri intensitas sedang-rendah, digunakan untuk lalu lintas angkutan rendah dengan jumlah dimpangan yang lebih bebas. Yang termasuk didalamnya adalah jalan yang menghubungkan kawasan utama ditengah pemukiman yang ada dengan pusat lingkungannya. (sumber: dinas perhubungan tahun 2010)

Jaringan Jalan di kota malang

Jaringan Jalan Primer yaitu jaringan jalan yang fungsi utamanya menghubungkan Kota Malang dengan sekitarnya yaitu diarahkan pada jalan :

- a. Jalan Arteri Primer yang menghubungkan Kota Malang (kota orde II) dengan Kota Surabaya (kota orde I) diarahkan pada ruas jalan Raden Intan - Sunandar Priyo S.-masuk PBI sampai Wilayah Kabupaten Malang (ketemu dengan jalan arteri primer terusan toll Gempol – Malang) tembus ke jalan Raya Sawojajar (lahan yang sudah disediakan Perumnas) – areal samping jalan Dirgantara tembus ke jalan Mayjend Sungkono-berhenti di rencana Terminal Baru pengganti dari Terminal Gadang.

Dalam rencana jalan arteri primer dari jalan Raya Sawojajar sampai ke Bumiayu ini merupakan rencana jalan lingkaran Timur Kota Malang.

Pengembangan lebih lanjut mengenai jalan arteri primer, apabila jalan arteri primer sebagai terusan tol Gempol Malang di wilayah Kabupaten Malang (Pakis-Mangliawan) maupun yang ada di jalan Raya Sawojajar sampai tembus ke jalan Mayjend Sungkono belum terealisasi, maka dapat digunakan alternatif yang bersifat sementara untuk menggunakan dari jalan Raden Intan – Panji Suroso-Sunandar Priyo.S - Sulfat sampai ke jalan Terusan Sulfat tembus ke jalan sekitar Velodrome - Ki Ageng Gribig - Jalan Mayjend Sungkono. Dan apabila jalan arteri primer terusan tol Gempol-Malang baik di wilayah Kabupaten Malang dan jalan Raya Sawojajar tembus ke Mayjed Sungkono terealisasi, maka

jalan Sulfat-Terusan Sulfat sampai tembus ke jalan sekitar Velodrome dan jalan Ki Ageng Gribig difungsikan sebagai jalan arteri sekunder.

- a. Jalan Kolektor Primer diarahkan pada ruas jalan yang menghubungkan Kota Malang (kota orde II) dengan kota yang ada disekitar Kota Malang (kota-kota orde II dan orde III) yaitu pada Lumajang, Blitar, dan Kediri terdapat pada :

Dari arah Batu-Jalan Raya Tlogomas yang dilanjutkan melewati bawah jaringan listrik tegangan tinggi (SUTT) tembus Perumahan Joyogrand sampai Lembah Dieng - Bandulan Barat (Kawasan Industri) - Raya Mulyorejo sampai ke arah Blitar lewat Wagir. Jaringan jalan ini merupakan rencana jaringan jalan lingkaran Kota Malang.

Jaringan jalan yang dimulai setelah jalan arteri primer (Peningkatan Sub Terminal Tlogowaru pengganti Terminal Gadang) ke dua arah yaitu langsung ke arah Bululawang dan ke arah tembus ke Pasar Induk Gadang. Dari Pasar Induk Gadang dilanjutkan ke dua arah yaitu ke arah Bululawang lewat jalan Kolonel Sugiono Selatan dan ke arah Kapanjen - Blitar lewat jalan Sasuit Tubun dan jalan S. Supriyadi Selatan (setelah pertigaan Kacuk).

Pengembangan lebih lanjut untuk jalan kolektor primer dari Pasar Induk Gadang tembus ke Bumiayu-jalan Mayjend Sungkono, apabila belum terealisasi bisa menggunakan jalan yang ada untuk sementara, yaitu dari Pasar Induk Gadang-jalan Kyai Paseh (Bumiayu)-Arjowinangun-Mayjend Sungkono. Dan apabila jalan dari Pasar Induk Gadang tembus ke Bumiayu-Mayjend Sungkono terealisasi, maka jalan Kyai Paseh-Arjowinangun-Mayjend Sungkono difungsikan sebagai jalan kolektor sekunder.

- c. Jalan Lokal Primer yaitu diarahkan pada ruas yang menghubungkan Kota Malang dengan kota-kota orde IV dan sampai persil yaitu pada ruas jalan dari terminal Mulyorejo ke arah Dau, dan di sebelah Timur Kota Malang yaitu pada jalan Ki Ageng Gribig yang menuju ke Pakis dan Tumpang, dan jalan Mayjend Sungkono yang menuju ke Tajinan.

2. Jaringan Jalan Sekunder yaitu jaringan jalan yang menghubungkan pusat-pusat pelayanan Kota Malang dan permukiman berdasarkan rencana struktur ruang Kota Malang terutama pada pusat pelayanan kota dan BWK yaitu :

a. Jalan Arteri Sekunder diarahkan pada ruas jalan yang menghubungkan pusat kota dengan rencana pusat pelayanan BWK (Bagian Wilayah Kota) di Blimbing, Dinoyo, Mulyorejo, dan Buring dan antar pusat pelayanan BWK yang ada di Kota Malang yaitu :

Jalan raden Intan

Raden Intan -Panji Suroso-Sunandar Priyo.S dilanjutkan dua arah pertama ke jalan Sulfat tembus ke jalan Ki Ageng Gribig-Danau Toba-Ranugrati, dan kedua terus ke arah Selatan melalui jalan Bengawan Solo - jalan Gatot Subroto - jalan Martadinata - jalan Kolonel Sugiono – sampai Pasar Induk Gadang.

Jalan Urip Sumoharjo- Mayjed Moch. Wiyono-Ranugrati

♣ Jalan A.Yani - Letjend Sutoyo - Letjend S.Parman - Jagung Suprpto- Basuki Rahmat, Merdeka Barat - Arief Rahman Hakim - Hasyim Ashari - Arief Margono, sampai jalan S. Supriyadi.

Di sebelah Barat jalan Raya Tlogomas - MT Haryono - Panjaitan - Brigjen Slamet Riadi dan bertemu dengan Basuki Rachmad-Jakung Suprpto.

Dari Jalan A.Yani (masjid Fisabilillah)-Jalan Borobudur dilanjutkan ke dua arah yaitu pertama ke arah Mojolangu-Tunjungsekar sampai Karangploso, dan kedua ke arah jalan Soekarno Hatta – Jembatan Kembar-Masuk ke Unibraw-Bendungan Sutami - Galunggung - Raya Langsep - Mergan Lori - Merpati terus sampai tembus jalan S. Supriadi. Jaringan jalan ini merupakan rencana jalan lingkaran dalam atau lingkaran tengah Kota Malang.

Jalan Raya Bandulan - IR. Rais - Ade Irma Suryani - Pasar Besar - Zainal Zakse – Muharto.

b. Jalan Kolektor Sekunder yaitu diarahkan yang menghubungkan rencana pusat sub BWK dengan pusat pelayanan BWK dan dengan pelayanan-pelayanan yang ada di perumahan maupun permukiman dalam skala besar. Dalam Kota Malang jalan ini diarahkan pada ruas jalan sebagai berikut : jalan Raya Dieng, jalan Trunojoyo - Kahuripan - Semeru - Wilis - sampai perumahan Tidar, jalan Raya Ijen, jalan Kebalen, jalan Kesatrian, jalan Bandung-Jalan Veteran-Jalan Sigurgura, terus belok ke Utara sampai Merjosari tembus pasar Dinoyo, jalan Klayatan Gang III sampai ke arah Mulyorejo, jalan Janti, dan lain sebagainya.

c. Jalan Lokal Sekunder ditetapkan untuk jalan utama yang menghubungkan antara lingkungan permukiman dengan lingkungan permukiman yang lainnya. Untuk mendukung pergerakan yang nyaman di Kota Malang maka beberapa ruas jalan yang potensial untuk dikembangkan sebagai jalan kembar dalam pengertian pada median jalan diberi boulevard diarahkan untuk dikembangkan lebih lanjut seperti di Jalan Jakarta tembus Jalan Gede sampai Jalan Wilis. Demikian juga pada perumahan yang dikembangkan dalam skala besar juga diarahkan pada jalan utama masuk kawasan perumahannya dibuat jalan yang dilengkapi boulevard.

Selain itu dapat dilihat fasilitas perkotaan yang mendukung perdagangan dan jasa yaitu adanya terminal Arjosari dan terminal Landungsari, mall MATOS dan Mall MOG serta adanya aktifitas dari kampus-kampus yang berada pada daerah tersebut Kecamatan Lowokwaru. Pusat aktifitas perdagangan dan jasa pada kecamatan lowokwaru kelurahan penanggungan dan kecamatan sukun ini pada wilayah studi sehingga wilayah studi merupakan akses untuk menuju lokasi karena adanya kegiatan perdagangan. Dengan ini diadakan suatu pengaturan terhadap lalu lintas pada wilayah studi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 2.1.

Aspek pelayanan internal mall adalah sebagai berikut :

2. Karakteristik mall

Karakteristik mall yang diamati adalah pencahayaan bangunan, sistem sirkulasi mall, Luasan mall apakah sudah sesuai dengan kriteria bangunan mall yang baik dari zona parkir, stand toko, sirkulasi toko-toko dan sirkulasi pengunjung yang nyaman

3. Fasilitas pendukung bagi mall atau pusat perbelanjaan

Fasilitas yang berada di dalam mall dan fasilitas yang berada di luar mall yang dijadikan acuan ketertarikan pengunjung untuk mengunjungi mall tersebut

Fasilitas di dalam mall adalah fasilitas yang mendukung pengunjung mall yang menikmati kenyamanan dan sirkulasi mall yang baik.

Parkir basement, restaurant, cafe, loker berbelanja, atrium, landmark

3. Aspek pelayanan eksternal di kota Malang

Pelayanan eksternal adalah fasilitas yang lingkup pelayanannya mencakup bagian wilayah kota yang diarahkan pada lokasi yang mempunyai kemudahan aksesibilitas dan bisa dicapai secara lebih merata dari setiap lingkungan.

3.1 Jumlah pengunjung yang terlayani

Jumlah pengunjung yang terlayani berdasarkan kendaraan yang masuk ke dalam mall dengan asumsi adalah kendaraan yang diparkir di dalam mall tersebut berupa kendaraan roda empat maupun kendaraan dua.

Pada pusat perbelanjaan seperti mall yang meliputi pelayanan kota, kota dapat melayani 2.000.000 jumlah penduduk. Kegiatan para pengunjung mall atau *shopping centre* yang ditunjang oleh rambu-rambu lalu lintas seperti petunjuk arah menuju ke lokasi mall karena sangat berguna bagi pengunjung dari luar Kota Malang

4.2 Sarana perkotaan

Sarana perkotaan yang terdapat pada Kota Malang yang mendukung adanya mall dengan rambu-rambu lalu-lintas yang memudahkan bagi pengunjung dari luar kota untuk mengunjungi ke kota Malang

1. Petunjuk arah dengan adanya petunjuk memudahkan akses menuju ke arah perkotaan
2. Lahan parkir yang kurang memadai lahan parkir yang sangat luas bagi pengendara dari luar kota kebanyakan menggunakan mobil untuk berkunjung
3. Halte di peruntukkan yang tidak menggunakan kendaraan roda dua maupun roda empat pengunjung yang berada di dekat mall.

4.3 Aksesibilitas

adalah jarak pencapaian dari suatu daerah ke daerah lainnya, dimana semakin tinggi aksesibilitas suatu daerah dengan daerah lainnya maka akan semakin cepat pula proses perkembangannya begitu pula sebaliknya. Adapun indikator yang menunjukkan tingkat aksesibilitas pada satu kawasan yaitu kondisi dan jenis perkerasan jalan yang ada, sedangkan untuk indikator penunjang yaitu arah perkembangan atau pergerakan penduduk

Aksesibilitas yang berhubungan tentang pergerakan penduduk yang didasari oleh beberapa aktivitas kota Malang yang terdiri dari fasilitas perdagangan dan jasa, pendidikan dan perkantoran. Ciri-ciri khas kota Malang yang didasari oleh banyak mahasiswa yang menuntut ilmu di Kota Malang mengakibatkan sektor pelayanan perdagangan dan jasa serta tidak didukung oleh infrastruktur jalan yang lebih lebar mengakibatkan terjadinya kemacetan lalu-lintas daerah MT hartono dengan lalu lintas yang padat pada hari sabtu dan minggu .

4.2 Gambaran Umum Aspek Pelayanan Eksternal Mall di Kota Malang

Pembahasan gambaran umum lalu lintas yang berada di wilayah studi ini meliputi batas wilayah studi, sarana dan prasarana transportasi, dan karakteristik pada pola penggunaan lahan, arus lalu lintas, rambu, pejalan kaki dan parkir serta karakteristik pada pusat pembelanjaan centre seperti mall yang diperuntukkan pada kalangan menengah ke atas. Dari berbagai hal ini, digunakan untuk mengetahui hubungan antara lalu lintas yang

berdasarkan karakter kegiatan disekitarnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian berikut.

4.2.1 Batas Wilayah Studi

Batas wilayah studi terletak di Kelurahan Penanggungan kecamatan lowokwaru, Kota Malang Propinsi Jawa Timur. Batasan dalam penelitian ini yaitu daerah yang memiliki keterkaitan antara lalu lintas dengan karakter kegiatan yang berada disekitar kecamatan lowokwaru. Adapun batas administratifnya adalah :

1. Batas wilayah studi berdasarkan lingkup pengaruh jalur lalu lintas yaitu:
 - Sebelah Utara : Kel. Kidul Dalem, Kecamatan klojen
 - Sebelah Timur : Kel. Jodipan dan kelurahan Polehan.
 - Sebelah Selatan : Kel. Mergosono Kecamatan Klojen.
 - Sebelah Barat : Kel. Sukun dan Kel. Kauman.
2. Batas wilayah studi berdasarkan lingkup lokasi studi permasalahan yaitu:
 - Sebelah Utara : Jalan Ir. H. Juanda, kelurahan jodipan.
 - Sebelah Timur : Jl. Kebalen Wetan, Kelurahan Kota lama.
 - Sebelah Selatan : Jl. Kol. Sugiono, Kelurahan Kota Lama.
 - Sebelah Barat : Jl. Halmahera, Kelurahan Kota Lama.

Wilayah studi yaitu pada Kelurahan Penanggungan yaitu mall MATOS (*Malang Town Square*), persimpangan tidak bersinyal dan pada ruas jalan dua arah. Persimpangan bersinyal terletak antara Jl. MT. Haryono - Jl. Gajahyana - Jl. Dinoyo, karena terdapat perdagangan dan jasa di sepanjang koridor Jl. Gajahyana - MT Haryono dan Dinoyo menuju Jl. Tlogomas karena memusatnya kegiatan Pedagang Kaki Lima dan terdapat perdagang jasa dengan kawasan pendidikan dengan permukiman yang padat yang tidak terdapat koefisien bangunan yang renggang. Untuk ruas jalan searah pada Jl. Halmahera juga terdapat kegiatan Pedagang Kaki Lima. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 2.2.

4.2.2 Sarana Dan Prasarana Transportasi

Sarana dan prasarana merupakan dua elemen yang saling berkaitan dalam transportasi, dimana tidak dapat dipisahkan. Sebelum sarana maka yang lebih dulu ada adalah prasarana, sehingga saling melengkapi sebagai satu kesatuan dari fungsi jaringan transportasi. Dalam sistem transportasi sarana dan prasarana merupakan pelengkap kegiatan lalu lintas pada jalan raya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada sub bab berikut.

4.2.2.1 Prasarana Transportasi

Prasarana transportasi berfungsi sebagai kebutuhan dari sarana, sehingga semua sarana memerlukan prasarana. Selain itu sarana muncul atau ada karena adanya prasarana. Prasarana yang ada berupa jalan raya, halte, jembatan, rel, dan jembatan serta parkir. Prasarana jalan raya yaitu semua perhubungan dalam bentuk apa saja yang ada pada jalan, meliputi segala bagian jalan (damaja, damija, dan dawasja) termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan lalu lintas. Berdasarkan kelasnya jalannya termasuk jalan arteri sekunder.

Selain itu pada jalan raya terdapat rel kereta api, jembatan soekarno-hatta merupakan kondisi lalu lintas yang sangat padat yang diakibatkan oleh kendaraan di kota Malang yang ramai karena masyarakat Kota Malang lebih suka memakai kendaraan pribadi ketimbang menggunakan angkutan umum dan parkir di pinggir jalan. Kondisi ini terletak pada jalan MT Hartono dan jalan Letjen Priyo Sudarmo. Pejalan merupakan bentuk transportasi dengan menggunakan kaki, sehingga memerlukan prasarana untuk memberikan kenyamanan dan keselamatan bagi pejalan, dimana terdapat prasarana yang ada yaitu trotoar dan zebra cross. Sarana dan prasarana perlu dibahas karena dengan mengetahui sarana dan prasarana yang ada sehingga dapat melakukan suatu pengaturan terhadap lalu lintas seperti penataan sirkulasi arus lalu lintas. Untuk lebih memperjelas sarana dan prasarana dapat dilihat pada peta sirkulasi lalu lintas ke arah lokasi mall.

4.2.3 Karakteristik Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan merupakan suatu faktor pendukung terhadap transportasi, dalam hal ini ada suatu ketergantungan. Pola penggunaan lahan yang berada disekitar wilayah studi sudah bervariasi dan telah memiliki fungsi tingkat kota. Tata guna lahan yang ada disekitar kawasan wilayah studi yaitu didominasi kawasan terbangun yang terdiri dari fasilitas permukiman, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan dan fasilitas pendidikan. Fasilitas perdagangan dan jasa merupakan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berupa pusat perbelanjaan (*MATOS* dan *MOG*) dan juga terdapat Ruko (Rumah toko) yang merata disepanjang koridor jalan *MT.Haryono* pusat perbelanjaan ini memberikan pengaruh terhadap peningkatan arus lalu lintas, dalam hal ini pasar besar dan pasar comboran yang memiliki peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Untuk pasar kebalen memiliki pengaruh peningkatan arus yang berbeda dengan *MATOS (Malang town square)*, karena memiliki perbedaan fungsi jalan dengan jalan dinoyo yang lebar jalan sangat sempit apalagi kendaraan berat seperti bus pariwisata mengakibatkan terjadinya kemacetan lalu lintas diperluatkan parkir yang luas agar tidak ada kendaraan yang parkir di pinggir jalan. Dari segi waktu yang terbagi menjadi 2 bagian.

Dua bagian tersebut yaitu pada pukul 09.00 berada pada persimpangan jalan utama dan pada jam 11.00 - 21.00 berada pada koridor jalan *MT haryono*. Pada jam 06.00 - 08.00 pasar kebalen mengalami peningkatan arus lalu lintas yang tinggi, karena banyaknya orang yang beraktivitas dengan pergi ke kantor, mwngantarkan anaknya bersekolah ikan, dan kebutuhan pokok lainnya. Pada jam 08.00-21.00 tempat dan waktu yang berbeda maka pada persimpangan jalan utama arusnya kembali stabil atau normal. Pada mall *MATOS* ini perdagangannya dimulai dari jam 02.00-08.00.

Dengan kondisi seperti ini maka sangat mempengaruhi lokasi studi, karena akan meningkatkan arus lalu lintas pada jam 06.00-08.00 dengan waktu jam puncak 06.00-07.00 yang jumlahnya sebesar 2049 smp/jam, yang diakibatkan oleh peningkatan pada jalan utama yang berada di persimpangan sebelum lokasi studi.

Untuk fasilitas peribadatan yang paling menonjol yaitu di samping kawasan pendidikan (MATOS) tepatnya pada Jl. Sartono, S.H., berupa Masjid An-Noor. Masjid An-Noor ini merupakan tempat beribadahnya masyarakat yang beragama islam. Fasilitas kesehatan merupakan suatu fasilitas yang penting dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Fasilitas kesehatan yang ada yaitu rumah sakit Panti Nirmala pada koridor jalan Laks. Martadinata. Rumah sakit ini memberikan peranan penting terhadap bangkitan lalu lintas, hal ini karena menimbulkan tarikan yang tinggi terhadap lalu lintas. Selain itu rumah sakit Panti Nirmala memiliki jangkauan pelayanan yang luas.

Fasilitas pendidikan merupakan suatu faktor terpenting untuk mencapai sasaran dalam peningkatan kualitas masyarakat. Fasilitas pendidikan ini berada di Jalan MT. Haryono, Jl. Sumbersari, dan Jl. Bendungan sigura-sigura berupa Sekolah Menengah Umum, dan perguruan tinggi. Dari berbagai fasilitas tersebut, maka pola penggunaan lahan yang didominasi kawasan terbangun berupa fasilitas perdagangan dan jasa menimbulkan adanya peningkatan terhadap kebutuhan transportasi. Dengan semakin bertambahnya kebutuhan terhadap transportasi maka akan menimbulkan lalu lintas. Untuk memperjelas penggunaan lahan ini, dapat dilihat pada tabel 4.2 dan peta 4.4.

Tabel 4.2
Penggunaan lahan
Tahun 2015

No	Jenis penggunaan lahan	Fungsi penggunaan lahan	Lokasi
1.	Fasilitas permukiman	Sebagai tempat tinggal masyarakat. Hal ini merupakan kebutuhan pokok manusia dalam menghadapi kehidupan.	Berada pada jalan gajayana-sumbersari
2.	Fasilitas	Sebagai fasilitas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dalam hal ini	- Sepanjang Koridor jalan gajayana-

	perdagangan dan jasa	proses tukar-menukar atau jual-beli. Contohnya : pusat perbelanjaan (pasar besar), Ruko (rumah toko).	dinoyo-mt haryono.
3.	Fasilitas peribadatan	Sebagai tempat untuk melakukan ibadah. Fasilitas peribadatan yang ada berupa masjid An-noor.	- Sepanjang koridor jalan MT haryono pusat perbelanjaan dan pusat pendidikan Jalan Sartono, S.H., belakang pasar besar (sebelah selatan pasar besar).
4	Fasilitas kesehatan	Memiliki peranan penting untuk kebutuhan masyarakat dalam hal kesehatan. Fasilitas kesehatan ini berupa rumah Sakit panti normala dengan skala pelayanan tinggi.	Berada pada Koridor Jalan bendungan sutami dengan adanya poliklinik umm
5	Fasilitas pendidikan	Sebagai tempat dalam peningkatan kualitas masyarakat. Contohnya : universitas brawijaya, universitas Malang, institut teknologi nasional,	Jalan MT haryono, jalan bendungan sutami, jalan bendungan sigura-sigura

Sumber : Hasil Survei

Peta 2.4 Penggunaan Lahan Kota Malang tahun 2014



Dengan penggunaan lahan yang telah disebutkan pada tabel tersebut menunjukkan banyaknya fasilitas perkotaan yang mendukung adanya MATOS (Malang Town Square). Hal ini karena memusatnya suatu kegiatan di lokasi studi yaitu adanya pertokoan yang berskala besar ruko di sepanjang koridor Jl. Sumbersari - MT haryono dengan arus lalu lintas 2094 smp/jam

dan adanya kawasan perdagangan dan jasa dengan jumlah pelayanan berskala kota. Dalam hal ini maka diperlukan suatu pengaturan terhadap arus lalu lintas dengan melakukan penataan terhadap sirkulasi lalu lintas.

4.3.1 Batas Wilayah dan Keadaan Fisik

Kotamadya Malang yang terletak di propinsi Jawa Timur yang terletak pada pelayanan orde III dan terletak antara $07^{\circ}12'$ sampai dengan pulau madura $07^{\circ}21'$ Lintang Selatan $112^{\circ}36'$ dan $112^{\circ}54'$ Bujur Timur. Adapun batas-batas wilayahnya yang meliputi:

Sebelah Utara	: Selat Madura
Sebelah Timur	: Selat Madura
Sebelah Selatan	: Kabupaten Sidoarjo
Sebelah Barat	: Kabupaten Gresik

Pada umumnya Kota Malang yang terletak di dataran rendah dengan ketinggian 3-6 meter diatas permukaan laut, sedangkan sebelah selatan membujur dari barat ke timur dua bukit landai, bukit lidah dan gayungan dengan ketinggian 25-50 meter diatas permukaan laut.

Topografi semacam itu baik sekali untuk perkembangan kota dengan tetap ada usaha untuk mempertahankan keserasian lingkungan hidup.

Rata - rata curah hujan per tahun adalah 1.411 mm/tahun dengan curah hujan yang paling tinggi pada hujan paling tinggi pada bulan-bulan januari dan february. Musim hujan lebat mengakibatkan genangan-genangan pada beberapa tempat dan perlu genangan-genangan pada beberapa tempat dan perlu pengendalian. Dalam pengendalian banjir dan pengelontoran kotoran kota ke laut sangatlah penting artinya sungai-sungai yang ada khususnya sungai kalimas yang panjangnya 11 km

Pada musim kemarau angin bertiup dari arah tenggara, sedangkan pada musim penghujan angin dari arah barat daya. Arah angin yang demikian perlu diperhitungkan dalam menempatkan tempat-tempat kegiatan, terutama industri mengakibatkan polusi udara.

Dari uraian tersebut diatas jelas terlihat bahwa faktor-faktor lokasi, topografi, geologi, curah hujan dan arah angin merupakan potensi dan kendala yang mempengaruhi pengembangan kotamadya Malang.

4.3.2 Kepadatan Penduduk

Sampai dengan tahun 2014 kecamatan di kotamadya Malang terbagi dalam 2 wilayah pembantu walikota, 5 wilayah kecamatan dan 163 desa/kelurahan dengan luas keseluruhan wilayah 273.867 km². Mengingat perkembangan penduduk yang sedemikian pesatnya, maka jumlah kecamatan dikembangkan menjadi 28 kecamatan yang di bagi menjadi 5 wilayah pembantu walikota, yaitu:

1. Wilayah Kecamatan sukun luasnya 20,97 km²
2. Wilayah Kecamatan lowokwaru luasnya 22,60 km²
3. Wilayah Kecamatan Klojen luasnya 8,83 km²
4. Wilayah Kecamatan Kedungdoro luasnya 36,89 km²
5. Wilayah kecamatan blimbing dengan luas 17,77 km²

Berdasarkan hasil sensus penduduk tahun 2014, penduduk Kotamadya Malang berjumlah 2.473.272 jiwa, dengan angka kenaikan rata-rata pertahun 2,06 % pada tahun 2014 penduduk kotamadya Malang telah mencapai 2,758,270 jiwa. Pertambahan penduduk yang pesat ini selain disebabkan oleh kelahiran juga kerana adanya arus urbanisasi yang cukup kuat, karena adanya faktor-faktor penarik akibat terjadinya pertumbuhan ekonomi yang pesat.

Dengan wilayah seluas yang disebabkan oleh adanya pertumbuhan penduduk yang di dasari oleh berkembangnya pusat perekonomian pada bidang perdagangan dan jasa yang mempengaruhi pergerakan penduduk dari luar kota jawa timur yang berkunjung ke kota Malang.

4.4 Konsep Pengembangan Kota

Pengembangan kota Malang mengaju pada bidang perdagangan dan jasa tanpa dilengkapi sama infrastruktur kota yang memadai dengan banyak arus lalu lintas yang mengarah kota Batu yang merupakan kota wisata dengan demikian Kota Malang dapat dijadikan pengujung yang menjadikan Blok Peruntukan IV, meliputi Kelurahan Kauman dan

Kelurahan Kasin, dengan pusat berada pada kawasan Jl. Kawi tepatnya di Kawasan Mall Malang Olympic Garden (MOG). Dominasi kegiatannya perdagangan jasa, Sarana Olaharaga, pendidikan, peribadatan, kesehatan dan permukiman. Kota Malang sebagai pusat kemacetan lalu lintas. Dengan adanya pusat pembelanjaan dan perdagangan pada kawasan pendidikan akan mengakibatkan tingkat kemacetan lalu lintas pada daerah jalan lalu lintas. Pengembangan kota malang berdasarkan kondisi lingkungan yang ramah dari polusi udara dan limbah pabrik berdasarkan rencana tata ruang Kota Malang.

4.5 Hubungan fungsional dengan kegiatan yang lainnya

Kelancaran hubungan antar sektor kegiatan sangat tergantung pada pengaturan lokasi kegiatan yang sesuai dengan organisasi kegiatan, yakni pengaturan tata letak elemen-elemen kegiatan menurut tingkat kegiatan antar elemen kegiatan menurut tingkat keterkaitan antar elemen. Pengaturan tata letak yang selaras dengan hubungan fungsional akan lebih menjamin kelancaran interaksi antar kegiatan lainnya.

Hubungan erat dengan infrastruktur perkotaan yaitu jalan dengan kondisi jalan yang baik akan melancarkan lalu lintas pada daerah perkotaan malang raya dengan kondisi fasilitas-fasilitas perdagangan dan jasa yang berada di kawasan pendidikan di Kota Malang.

4.5.1. Karakteristik MATOS (Malang Town Square)

Terdapat beberapa jenis stand-stand toko yang menjual barang-barang menengah ke atas seperti matahari store, sedangkan yang lain berjualan barang-barang seperti pakaian, tas-tas, sepatu, jam tangan, dan lain sebagai.

Sirkulasi pada mall tersebut memiliki yang berada pada lantai satu yang terdapat pameran mobil dan motor yang mengakibatkan jalan sirkulasi mall tersebut menjadi lebih berkurang dan menjadi lebih kurang nyaman dengan adanya kendaraan roda empat yang perjualkan pada tempat itu.



Gambar 4.1 Sirkulasi pengunjung

Dan pada aspek penataan kota terdapat beberapa kampus seperti ITN, UNIBRAW, dan UM dengan adanya kampus tersebut mengakibatkan jalan-jalan disekitarnya itu menjadi lebih padat dan macet mengakibatkan apabila pada curah hujan yang tinggi terjadilah genangan air yang banyak lama-kelamaan menjadi jalan tersebut menjadi cepat rusak dan berlubang.

Bioskop 21 pada mall matos yang terdiri beberapa ruangan studio dengan memiliki ruangan yang berfasilitas AC dan 50 - 100 seat sedangkan studio cinema dapat melayani dengan 100 – 250 penonton..

Dalam penataan gunaan lahan di daerah MT.Haryono dan daerah sekitar Sumbersari dengan Jl. Bendungan Sigura-gura yang terdapat kawasan pendidikan, adanya kawasan perdagangan dan jasa termasuk kawasan permukiman yang padat

Terdapat 2 lahan parkir kendaraan bermotor beroda dua yang diperuntukkan untuk dapat melayani pengunjung mall sedangkan bagi kendaraan roda empat yang berada ruang parkir yang berada di dalam mall.

4.3.2 Karakteristik Mall MOG

Karakteristik menyangkut antara mall MOG yang lebih baik dengan car parking yang dapat menampung kendaraan baik itu kendaraan beroda dua maupun kendaraan roda empat serta bus pariwisata dengan biaya parkir antara 3.000 – 4.000 rupiah tetapi kena biaya tambahan rp. 2000 per jam bagi mobil sedangkan bagi pengendara motor mendapatkan kenaikan 1.000 rupiah per 1 jam nya bagi lahan parking pada di dalam mall yang di kelolala oleh pihak pengelola mall PT Mustika Taman Olympic .

EGF GroundFloor 57 Center Point | 3-5 KFC | 6-9 A & W | 10 Hoka-hoka Bento | 11 Solaria | 12 Nooddi | 13 Excelso | 14-15 Bread Story | 16 Star Glory | 17 Times | 18 Shaga | 19/20 Perfect Health | 21 Laurel | 22 Metro Jaya | 23 Chic-chic | 24 Mode Fashion | 25/26 Faces Boutique | 27 Avenue | 28 ShoeLine | 29 Stroberry | 30 Rainbow | 31 Fladeo | 32 Zazou | 33 Optik Tunggal | 34 Gosh | 35 Bellagio | 36 Optic Seis | 37 PoshBoy | 38/39 Hammer | 40 Bunga Fashion | 41 Rotiboy | 42 Zoom Boutique | GroundFloor(s) | Bill Jilbab | 3 The Bez | 4 Ole-Ole | 5 Melia Boutique | 6 Hazal | 7 Sherly Boutique | 8-11/18-20Optik Melawai | 12 Parfum shop | 13 Duta Kulit | 14 Ole-Ole | 15 Melia Boutique | 16 Hazal | 17 Sherly Boutique | 21 ViVo | 25/35 Perdana Cell | 30 Intermoda | 31 Dcsy's Boutique | 32/33 Surya Intan | 37 Doy Shoes | 39 Cd Supratman | 40 Sewa Omega Art | 57 HD Mode | 58 Ravi Jewelry | 59 Anita | 60&70 Regine's | 61 My Bear | 64 Metro Digital Center | 67 Super Games | 71 White Boutique | 77&87 Optik International | 80/81 B110 | 85/86 Maritza | 88-89 Ellips Disc | 90-91 Y&O Boutique | 92-93 Fashion Plus | 94 Riung Bandung | 95 Irene Collection | 96 Hawaii Bakery | 43/43 Lee Butik | 45A Hennessy Café. Resto | 47/48 Pretty | 53-56 Bucherri | 61 Zee-U Island GFS : 3 YogenFruz | 4A Can Enterprise | 4B ninen | 5 MKP | 6A Tidar View | 6B Lady&Milan | 6D Gita Aromatik | 6E Eka Swasa | 7 Ford |

2). FirstFloor 1-5 Dundee Resto | 6/7 H&T Cwie Mie | 8 D' Crepes | 9-11 Barbys Bakery | 2 Ferry International | 13 Pick-Up Stix | 14-21 INumber | 61 22 Julia Jewellery | 23-26 Top Shop | 27/28 Naughty | 29/30 Colours in Baby Snoopy | 31 JSP | 32 Wellcomm | 33 Art fashion & Chery | 34-36 Cardinal | 37 AIGLife | 41 Josef Seibel | 42-46 Sport Station | 47 DC Fix Design | 52 Tisera Book Store | 56-58 Star shoes | 58-61 Batik Keris | 62

Century Health Care I 63A Llyza I 63B California Snack I 64-65 Victoria I 66 Sox Galeri I 67/68 Osella | 70/71 How Are U I 73-74B JACO I 75 Ragam Acc. I 76 Metro digital store I 77Kumala Jewelry I 78-80 Cool Kids I 81 Spencer Salon | 82AMadonna Martabak I 82B Melia Boutique I 83/84 Wacoal I 85Female Boutique I 86 Ogan IslandEFF : 2A Terbit I 2D Bii | 2EX One Game I 3A Mantiak I 3B Prisma Advertising I 8 Daily Fresh I 8 Drink Corner & Campina (3). SecondFloor 7 Jaya Utama | 12-15 Toys City I 27 Nokia I 35APKOMINDO I 36 My Salon I 38 APKOMINDO I 41Maxxindo I 44-46 Jonathan Salon I 58 SKC IT Shop I 53 MMJuice I 59 ACER I 60A Pretty Collection I 60 B Vinno Com I 75-80 Paper Plus I 86 Trikonsel OKE | Island ESF : 1A Tjong Tjie I 1B Twister Chip I 1D-1E Camilan/Snack I 4.1-42. Sweety |

4). ThirdFloor I 38-49 Galery Hp I 50/50 Amazone Island ETF : 1-3 Foto Box I 2A Foto Box I 2C Loly Poly Bouncy Castle I 3 Momotrain.

5.1.2.2 Jenis Pencahayaan Bangunan

Dengan jenis pencahayaan pada mall tersebut dikatakan baik karena yang adanya beberapa toko retail memakai pencahayaan yang baik dengan tidak terlalu terang. Apabila pencahayaan dari toko-toko retail yang berjual berlian, emas, dan butik-butik dengan penyinaran yang baik dapat menarik konsumen ke toko tersebut.

Jalur sirkulasi pengunjung yang baik dengan lantai 1 tidak terlalu padat oleh etalase-etalase yang dapat mengganggu jalur sirkulasi bagi jalan pengunjung.

Luas lantai pada *basement* yang di pakai buat parkir didalam bangunan ada 3 lantai pada mall matos tetapi sangat sempit bagi parkir kendaraan beroda empat karena dengan jalur aman buat kendaraan beroda empat dan lahan parkir bagi bus di pakai badan jalan utama ke jalan kolektor yang menghubungkan ke pusat kota.

Jenis pencahayaan pada mall *MOG* dengan menggunakan tingkat pencahayaan pada toko-toko retail yang berada di mall *MOG* sedangkan

pada lantai satu sering diadakan pameran maupun kegiatan yang lain-lainnya guna menarik para pengunjung untuk dapat berkunjung ke mall tersebut. Tingkat pencahayaan yang digunakan pada toko-toko retail yang seperti, departement store dan giant

4.3.2. Fasilitas mall

Fasilitas perkotaan yang mendukung adanya mall adalah fasilitas penunjuk jalan bagi para pengunjung mall yang berada di luar kota Malang m tersedianya lahan parkir yang memadai bagi kendaraan kelas berat seperti bus pariwisata yang tidak didukung oleh lebar jalan yang tidak dapat menampung bus pariwisata yang akan mengakibatkan terjadinya kemacetan lalu lintas pada daerah sumbersari - dinoyo dan MT.Haryono yang pada lokasi tersebut adalah mall dan perguruan tinggi. Dan bila kawasan parkir didacrah

4.3.2.1 Fasilitas di dalam Mall

Yang ditunjang lahan parkir yang berada di dalam mall yang berada di MATOS (Malang Town Square) ada 3 lantai lahan parkir di dalam dengan biaya parkir Rp.2000 dan per jam Rp.1.000 yang terdiri dari jenis parkir paralel dan dan horizontal. Sirkulasi pada mall yang berada di MATOS kurang baik karena banyak stand-stans toko yang banyak yang mengelilingi sepanjang koridor mall tersebut.

Biasanya penyewa yang menyewa toko yang baik dan cocok yang disesuaikan dengan usaha yang produktif dan cocok bagi pengunjung yang berada di Kota Malang dengan alasan pengunjung yang datang adalah variasi toko yang ada sehingga memenuhi banyak kebutuhan keinginan dan menimbulkan emosi yang membuat para kosumen untuk berbelanja yang selalu ingin datang cepat-cepat.Kenyamanan kebanyakan konsumen tidak mempunyai banyak waktu sehingga bauran penyewa perlu juga mempertimbangkan pengalokasian tempat yang sesuai dengan kebutuhan pengunjung.

4.3.2.2 Waktu aktivitas

Waktu aktivitas ditentukan berdasarkan waktu aktivitas yang digunakan pada pusat-pusat pembelanjaan (*shopping centre*) lainnya pada

pusat pembelanjaan yang mempengaruhi lalu lintas di Kota Malang dengan arah lalu lintas dari tingkat kemacetan lalu lintas atau pada jam-jam puncak kemacetan lalu lintas yang di pengaruhi oleh adanya pusat pembelanjaan di Kota Malang.

Waktu aktifitas di mall MATOS (*Malang Town Square*) yang merupakan pergerakan pengunjung pada waktu hari libur atau sabtu dan minggu. Hal ini di maksudkan untuk menunjang kelancaran dan aktivitas shopping mall itu sendiri. Pembagian waktu aktivitas tersebut ditentukan sebagai berikut :

Tabel 4.3

Waktu Aktivitas Mall Matos

Fasilitas-fasilitas mall	Waktu Aktivitas
Pusat pembelanjaan dan hiburan	09.00-21.00
Bioskop	10.00-24.00
Restauran	10.00-21.00
Pengelola	09.00-16.00
Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • 08.00-16.00 • 16.00-24.00 • 24.00-08.00

Kawasan pusat perniagaan/usaha dagang sebagai tempat pusat kegiatan perniagaan perkotaan yang letaknya tidak selalu berada d tengah-tengah kota dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota yang menuju lokasi pembelanjaan dengan ditunjang oleh infrastruktur jalan yang memadai agar tidak mengganggu aktivitas masyarakat yang lainnya seperti perkkantoran dan pendidikan dan lahan parkir yang cukup luas .

1. Waktu aktifitas pada mall MOG (*Mall olympic garden*)

Pusat pembelanjaan MOG (Mall Olympic Garden) adalah tempat pusat pembelanjaan yang berskala pelayanan lokal dan regional yang berada di pusat kota dekat dengan alun-alun kota yang dimana dapat mempermudah para pengunjung dari luar kota untuk ke lokasi mal tersebut.

Tabel 4.4
Aktivitas Mall MOG

<i>No</i>	<i>Fasilitas mall</i>	<i>Waktu operasional</i>
1	Pusat pembelanjaan	10.00-22.00
2	Restaurant	10.00-22.00
3	Kantor pengelola	08.00-16.00
4	Departement store	10.00-22.00
5	Tempat bermain anak	10.00-22.00

BAB V

ANALISA

Dalam subbab ini menjelaskan tentang analisa pelayanan mall di kota malang terutama pada mall yang dapat melayani pelayanan Kota Malang tersebut terhadap kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder masyarakat pada umumnya masyarakat kota Malang dan khususnya disekitarnya kota malang seperti Kota Blitar, Kota Batu, Kota Kediri. Pada pelayanan mall terhadap kebutuhan masyarakat Kota Malang terhadap mall atau pusat pembelanjaan (*Shopping Centre*) dapat ditentukan dengan beberapa analisa karakteristik mall. Analisa fasilitas pendukung dan analisa aksesibilitas dalam menentukan tingkat skala pelayan mall di kota malang yang dapat terlayani masyarakat Kota Malang. Dengan studi pada mall MATOS (*Malang Town Square*) dan Mall MOG (*Malang Olympic Garden*) dengan membandingkan karakteristik bangunan dan fasilitas pendukung mall tersebut.

5.1 Analisa Karakteristik Mall

Dalam analisa yang didukung oleh adanya variabel pendukung adalah lahan parkir yang tersedia baik itu di luar jalan maupun yang di dalam mall dan fasilitas perkotaan

5.1.1 Karakteristik MATOS (Malang Town Square)

Terdapat beberapa jenis stand-stand toko yang menjual barang-barang menengah ke atas seperti matahari store, sedangkan yang lain berjualan barang-barang seperti pakaian, tas-tas, sepatu, jam tangan, dan lain sebagainya. Dengan rincian luasan mall berdasarkan dalam variabel amatan di dalam teori dengan kebutuhan ruang.

Tabel 5.1
Rincian kegiatan mall MATOS

NO	Jenis kegiatan	Luas (M2)	Persentase (%)	Keterangan
1	Kios/Toko	7,008.58	14.75	31 unit
2	Casula/leasing	2,958.69	6.23	Casula leasing exhibition dan outdoor
3	Anchor tenant	12,086.46	25.45	5 unit (bookstore,hypermarket, MDS, dan timezone)
4	Big Tenant /foodcourt	1,452.96	3.06	60 unit retail shop dan foodcourt, dan coffe shop
5	Cinema dan lobby	1,120.44	2.36	4 studio 21
6	Corridor dan fasi	9,653.56	10.06	
7	Car Parking	13,819.00	29.09	P1-p4
	Total	47,500	100	

Sumber analisa data

5.1.2 Karakteristik Mall MOG

Karakteristik menyangkut antara mall MOG yang lebih baik dengan car parking yang dapat menampung kendaraan baik itu kendaraan beroda dua maupun kendaraan roda empat serta bus pariwisata dengan biaya parkir antara 3.000 - 4.000 rupiah tetapi kena biaya tambahan Rp. 2000 per jam bagi mobil sedangkan bagi pengendara motor mendapatkan kenaikan 1.000 rupiah per 1 jam nya bagi lahan parking pada di dalam mall yang di kelolala oleh pihak pengelola mall PT Mustika Taman Olympic yang diberlakukan tarif parkir progresif . karakteristik dari aspek toko-toko retail yang menjadi daya tarik dari pengunjung mall MOG (*Malang Town Square*)

Dengan hubungan ruang dengan konsep mall MOG yang adanya 50 toko retail dan 3 departement store dengan ruang di dalam tersebut memakai beberapa standar dengan dapat melayani antara dengan luasan bangunan bangunan

Tabel 5.2
rincian luasan mall

No	Jenis kegiatan	Luasan	Persentase	Keterangan
1	Kios/toko	15347	18,0	50 unit
2	Casula/leasing	3,246	3.82	5 unit
3	Anchor Tenant	12,058	14.2	24 unit
4	Big tenant/ departement store	6.038	6.9	4 unit
5	Lobby	5.520	6.3	tempat informasi
6	Coridor dan fasilitas lainnya	25985	29.7	tempat event promo
7	Car Parking	34567	39.5	di sekelilingi mall tersebut
	total luasan mall	87472,3	100,0	banyak lahan kosong pada lantai 4

5.2.1 Fasilitas mall

Fasilitas perkotaan yang mendukung adanya mall adalah fasilitas penunjuk jalan bagi para pengunjung mall yang berada di luar kota Malang tersedianya lahan parkir yang memadai bagi kendaraan kelas berat seperti bus pariwisata yang tidak didukung oleh lebar jalan yang tidak dapat menampung bus pariwisata yang akan mengakibatkan terjadinya kemacetan

lalu lintas pada daerah sumbersari - dinoyo dan MT.Haryono yang pada lokasi tersebut adalah mall dan perguruan tinggi. Dan bila kawasan parkir didaerah trotoar pada kawasan daerah MATOS (*Malang Town Square*)

Kalau pada fasilitas parkir pada kawasan perdagangan dan jasa di daerah MOG (*Malang Olympic Garden*) yang di dukung lahan parkir yang lumayan besar tidak mengakibatkan kemacetan lalu lintas karena terjadinya penumpukkan kendaraan di jalan veteran apalagi kalau setengah baadan jalan di pake buat parkir bus pariwisata. Kebutuhan luasan parkir untuk kendaraan roda dua adalah 5104 m² sedangkan untuk kendaraan roda empat adalah 10244 m² sedangkan pada keadaan eksisting harus ada pengalihan parkir sebelah timur dialihkan untuk motor yang diperuntukkan pada hari libur atau weekend yang eksistingnya 5104 - 45 m² = sedangkan mobil adalah 10244 - 469 m² =

5.2.1.1 Fasilitas di dalam Mall

Yang ditunjang lahan parkir yang berada di dalam mall yang berada di MATOS (*Malang Town Square*) ada 3 lantai lahan parkir di dalam dengan biaya parkir Rp.2000 dan per jam Rp.1.000 yang terdiri dari jenis parkir paralel dan dan horizontal. Sirkulasi pada mall yang berada di MATOS kurang baik karena banyak stand-stans toko yang banyak yang mengelilingi sepanjang koridor mall tersebut.

Biasanya penyewa yang menyewa toko yang baik dan cocok yang disesuaikan dengan usaha yang produktif dan cocok bagi pengunjung yang berada di Kota Malang dengan alasan pengunjung yang datang adalah variasi toko yang ada sehingga memenuhi banyak kebutuhan keinginan dan menimbulkan emosi yang membuat para kosumen untuk berbelanja yang selalu ingin datang cepat-cepat .Kenyamanan kebanyakan konsumen tidak

mempunyai banyak waktu sehingga bauran penyewa perlu juga mempertimbangkan pengalokasian tempat yang sesuai dengan kebutuhan pengunjung.

5.1.2 Fasilitas di luar mall

Dalam subbab ini menjelaskan peneliti dengan meneliti tentang pelayanan mall terhadap masyarakat di kota Malang bisa terlayani.

Kawasan pusat perniagaan / usaha adalah tempat pusat kegiatan perniagaan perkotaan yang letaknya tidak selalu berada d tengah-tengah kota dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota yang menuju lokasi pembelanjaan dengan ditunjang oleh jalan dan lahan parkir .

Pengunjung adalah target market dari perdagangan dan jasa pada pengunjung dengan penghasilan menengah keatas antara kisaran 2,5 juta sampe 5 juta. Karena toko-toko retail yang menjual pakaian maupun kebutuhan rumah tangga seperti supermarket yang lebih terjamin barang nya ketimbang barang-barang yang ada tradisional yang tentukan harganya lebih murah.

Distribusi penduduk lowokwaru, kecamatan blimbing dan kecamatan sukun. Jumlah penduduk antara 300.000 - 400.000 jiwa yang tersebar ke 4 kecamatan yaitu kecamatan lowokwaru, kecamatan blimbing, kecamatan klojen, kecamatan kedungkandang.

Mall olympic garden (MOG) merupakan kompleks *mixed use* yang memadukan pusat pembelanjaan modern di kota malang yang didesain berdasarkan nuansa bertaman hijau. Dalam responden 90 yang dapat dipaparkan antara 30 laki-laki dan 60 perempuan . Dengan lebih banyak di datangi oleh responden dari responden perempuan

PENGELOLA :

Management Building PT Mustika Taman Olympic
DEVELOPER : PT. MUSTIKA TAMAN OLYMPIC

Karakteristik mall	Fasilitas di dalam mall
Luasan mall	Lahan parkir
Luas dasar lantai	Loker berbelanja
Jalur pengunjung	Bioskop
Pencahayaan bangunan	Tempat sampah
Jenis kegiatan pengunjung	Lahan bermain anak
	Taman
	Restaurant
	Stand toko

Berdasarkan 80 responden dari kecamatan lowokwaru dengan responden 30 pria dan 60 wanita. Dengan jenis pekerjaan baik itu mahasiswa, pelajar, ibu rumah tangga, pegawai dan wiraswasta

Tabel 5.3 Responden Berdasarkan jenis Pekerjaannya

No	Jenis pekerjaan	Persentase (%)
1	Mahasiswa/pelajar	40
2	Ibu rumah tangga	17
3	Pegawai	13
4	Wiraswasta	18
	Dan lain-lain	12

Dengan variabel luasan mall yang mencapai yang mencakup antara karakteristik mall, fasilitas – fasilitas perkotaan dan fasilitas pendukung dan aksesibilitas

Tabel 5.4 Variabel Jenis Berkunjung bagi responden

No	kegiatan pengunjung	Responden	Persentase	Valid
1	Berbelanja	47	52.25	47
2	nonton bioskop	23	25.56	23
3	makan dan nongkrong	20	22.22	20
	Total	90	100	90

Sumber :Hasil analisa

5.2 Analisa fasilitas pendukung

Fasilitas perkotaan yang mendukung adanya kawasan perdagangan dan jasa adalah lalu lintas yang renggang. Seperti halnya jalan dan lahan parkir yang memadai. Sebagai contohnya dengan skala pelayanan pusat pembelanjaan yang dapat melayani 480.000 jiwa penduduk dengan luas kepadatan lahannya 0,2 m²/penduduk. Dengan begitu penduduk kota Malang tahun 2014 yang berjumlah 2.576.220 jiwa dengan kepadatan penduduk 89 jiwa/ha. Dengan sebagai pembandingan antara 2 mall yang di teliti adalah mall MATOS (*Malang Town Square*)

Tabel 5.5 Analisa fasilitas Pendukung

<i>Fasilitas Perkotaan</i>	<i>Uraian</i>	<i>Kesimpulan</i>
Jalan	Jalan antara yang menuju ke arah mall matos yang ada dua jalur pada arah Jl. Veteran yang ada dua arah dengan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurang besar jalan dan semakin meningkatnya kendaraan beroda dua makanya jaan Veteran mengalami

	lebar jalan	<p>kemacetan lalu lintas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kalau pada mall MOG mengalami kemacetan pada weekend karena bus pariwisata memarkir kendaraan nya di dekat dengan kawasan permukiman penduduk
Parkir	Parkir di kawasan jalan pendidikan yang adanya 2 mall antara MX mall dan MATOS (Malang Town Square)	Parkir yang berada di luar yang berada on the streetyng memakai badan untuik di parkir bus pariwisata biasanya kalo berada di waktu weekend, dengan itu hal tersebut dapat mengakibatkan kemacetan lalu lintas pada jalan veteran.

Sumber: Hasil Analisa

Dengan tingkat hubungan fungsional antara yang adanya fasilitas pendukung mall tersebut. Fasilitas perkotaan dengan fasilitas yang berada di dalam mall. Dengan menggunakan analisis regresi linier. Dengan sampel pada kecamatan lowokwaru pada jumlah penduduk pada tahun 2014

Jadi, dengan fasilitas seperti petunjuk arah ke arah lokasi adalah $P_0 = 480.000/2.500.000 = 0.192$

Dengan pendekatan frekuensi 0.192 makanya saling ketergantungan antara fasilitas perdagangan atau dalam hal ini pusat pembelanjaan terhadap masyarakat yang berada di kota Malang dan sekitarnya.

Dengan fungsi turunan metode eksponensial $0.192x=a+by$

$0,192 x=a+by$

Keterangan ;

x = variabel yang terikat

a = fungsi turunan dari variabel

b = variabel peubah

y = saling kerterikatan

dengan a = jumlah penduduk yang terlayani

b = kepadatan penduduk per tahun di Kota Malang

y = fasilitas yang diteliti

Jadi dalam sampel responden yang tersebar berada di Kota Malang dengan 90 responden yang terdiri dari jenis pekerjaan yang menentukan jenis kegiatan dalam aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat Kota Malang

Dengan proyeksi 20 tahun dengan kepadatan penduduk 20 % dengan menggunakan metode eksponensial.

No	Tahun Proyeksi	a	B	y	a+bx	Kepadatan penduduk
1	2020	480,000	89	5	480,445	20% per tahun
2	2025	576,000	106	10	577,060	20% per tahun
3	2030	691,200	127.2	15	693,108	20 % per tahun
4	2035	829,440	152.6	20	832,492	20% per tahun

Sumber: Hasil analisa

Jadi pada proyeksi tahun 2035 di butuhkan 2 pusat pembelanjaan /mall untuk dapat mealayani masyarakat kota Malang.

5.3 Analisa aksesibilitas

Analisa aksesibilitas yang didukung oleh waktu dan jarak dimana waktu ke tempat tujuan lokasi. Dengan begitu, pelayanan angkutan umum akan tumbuh dengan banyak kendaraan pribadi di Kota Malang terutama kendaraan beroda dua tumbuh akibat dari banyaknya masyarakat dari kota malang yang menuntut ilmu ke Kota Malang. Dengan adanya mall sebagai pusat pembelanjaan sebagai kebutuhan sekunder bagi masyarakat pada golongan masyarakat menengah ke atas. Dengan begitu kebutuhan masyarakat membutuhkan angkutan umum untuk mengeliminasi jarak geografis antara tempat asal maupun tempat lokasi tujuan

Dengan pelayanan kota yang menjangkau pelayanan ke daerah kota malang dan sekitarnya seperti Kota Batu, Kota Blitar dan Kota Kediri. Dengan aksesibilitas menggunakan kendaraan roda dua dan kendaraan roda empat, sedangkan aksesibilitas di dalam kota malang menggunakan baik itu

kendaraan pribadi maupun dengan menggunakan angkutan umum maupun dengan bus pariwisata yang sudah mulai beroperasi ke tempat pariwisata.

semakin makin jauh tempat lokasi asal dari pengunjung/responden questioner maka tingkat pelayanan tinggi, apabila kalau lokasi asal responden dekat maka tingkat pelayanan rendah. Sampel diambil berdasarkan kendaraan bermotor yang terparkir pada mall tersebut dalam hari-hari yang ramai seperti weekend. berdasarkan jenis kendaraan berdasarkan asal kota dapat di ketahui pelayanan kepada pengunjung berdasarkan asal pengunjung

Tabel 5.5 berdasarkan survei pada hari aktif kerja.

No	Asal pengunjung	Persentase %	Jarak ke lokasi mall	Tingkat Pelayanan
1	Kota Malang	69,98	0	Sangat Tinggi
2	Kabupaten Malang	19.97	>3 km	Sedang
3	Luar kota/kab Malang	3.6	<3 km	Rendah
4	Daerah jawa timur	3.4	< 10 km	Rendah

Sumber : Hasil analisa

Berarti dari hasil survey bahwa mall yang terdapat di kota Malang dapat terlayani oleh pusat pelayanan di kota Malang tetapi fasilitas parkir harus disediakan lahan kosong untuk parkir kendaraan kelas berat seperti bus pariwisata agar tidak menciptakan kemacetan lalu lintas karena jalan utama veteran tidak menampung kendaraan yang berlalu lintas di depan lokasi mall yang sebagai *public space*. Ini komparasi 2 data parkir berdasarkan 2 mall antara MOG dan Matos dengan kriteria plat nomor kendaraan antara N-xxx-A sampai dengan N-xxx-D merupakan jenis kendaraan dari nomor

kendaraan dari Kota Malang sedangkan N-xxx-E sampai dengan N-xxx-G merupakan kendaraan dari kabupaten Malang . pada nomor kendaraan N-xxx-H merupakan Kota batu.

Jadi pada analisa aksesibilitas menuju lokasi Mall yang berada pada kecamatan lowokwaru pada Kota Malang dengan sempit jalan kota yang menghubungkan antara kecamatan yang satu dengan kecamatan yang lainnya adalah harus adanya pelebaran agar kemacetan lalu lintas tidak parah akibat kendaraan yang semakin banyak sedangkan tidak adanya penambahan jalan yang mengakibatkan kemacetan di mana- mana.

Jangkauan pelayanan mall MATOS dan MOG anta r pusat kota dengan mall

- 1) Skor 1 buat yang berada di kota Malang dengan radius pelayanan 500 m^2
- 2) Skor 2 buat yang berada di kabupaten malang dengan radius pelayanan kurang lebih 3 km
- 3) Skor 3 buat yang berada di luar kota/kabupaten malang dengan radius lebih dari 3 km
- 4) Skor 4 buat yang berada daerah jawa timur dengan radius kurang lebih 10 km
- 5) Skor 5 yang berada di luar jawa timur dengan lebih dari 25 km radiusnya.

Analisa Tingkat skala pelayanan internal mall

Dengan pembobotan berdasarkan hasil quesioner berdasarkan pendapat responden yang berada di kota malang dengan 90 responden dengan

berbagai jenis pekerjaan baik itu mahasiswa, ibu rumah tangga maupun wiraswasta dapat menghasilkan nilai dengan skala angket yang dapat menghasilkan dapat dikatakan pelayanan mall yang sebagai pembandingan kedua mall dalam menjangkau pelayanan di kota Malang yang menjangkau pelayanan sampai ke daerah di luar kota malang seperti kota blitar, kediri, surabaya, dan tulungagung.

Total nilai variable amatan karakteristik mall

Di dapatkan pembandingan antara pengunjung dapat terlayani dengan adanya mall tersebut adalah sebagai berikut antara mall yang dapat melayani pengunjung, baik dari lagi dalam kota maupun luar kota

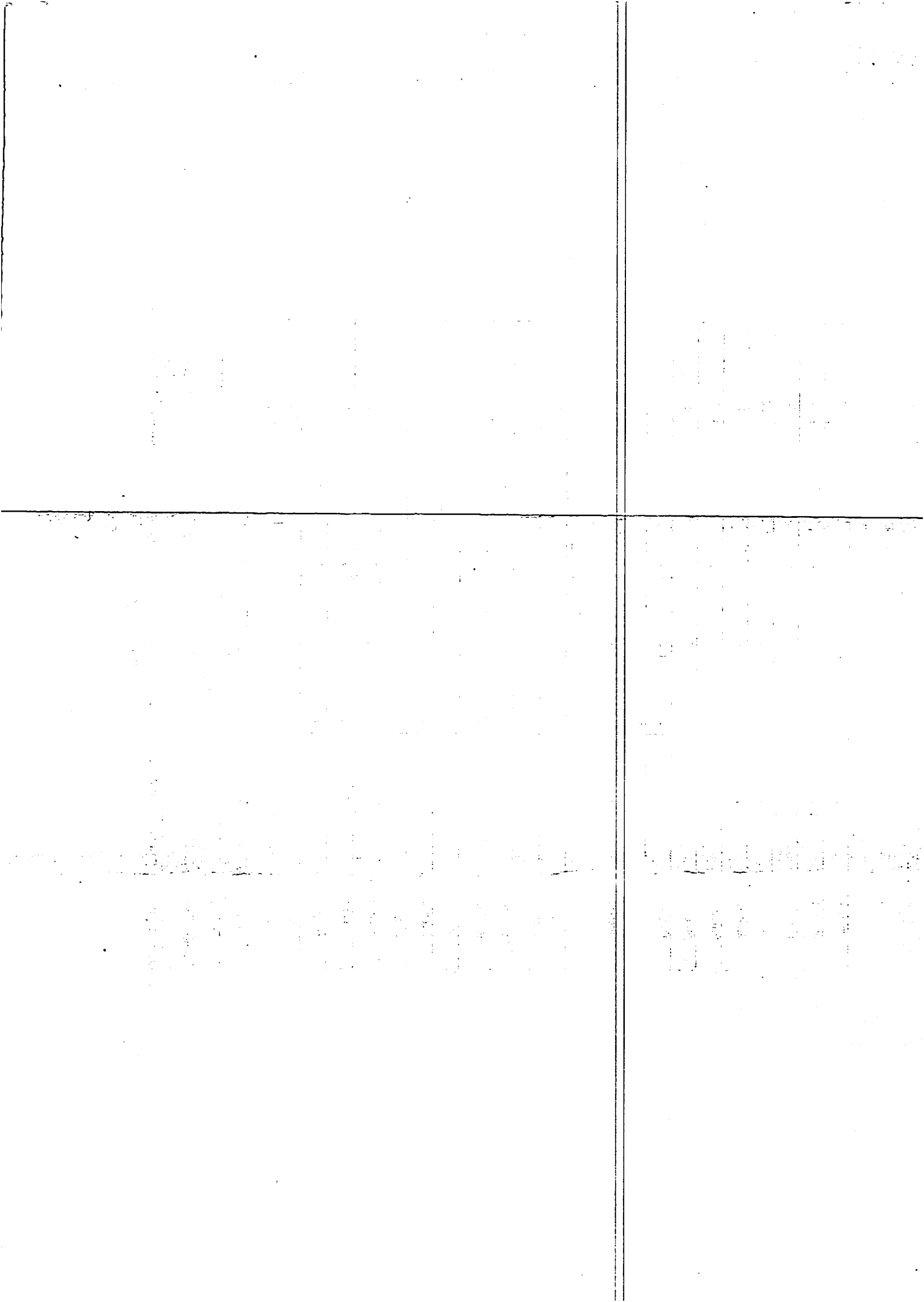
Nilai Pembobotan variabel karakteristik mall dan variabel fasilitas mall yang sebagai Shopping centre adalah sebagai berikut:

No	Karakteristik mall (5 Variabel)	Fasilitas mall (8 variabel)	Kategori
1	0-6	0-8	Rendah
2	7-15	9-18	Sedang
3	16-25	19-40	Tinggi

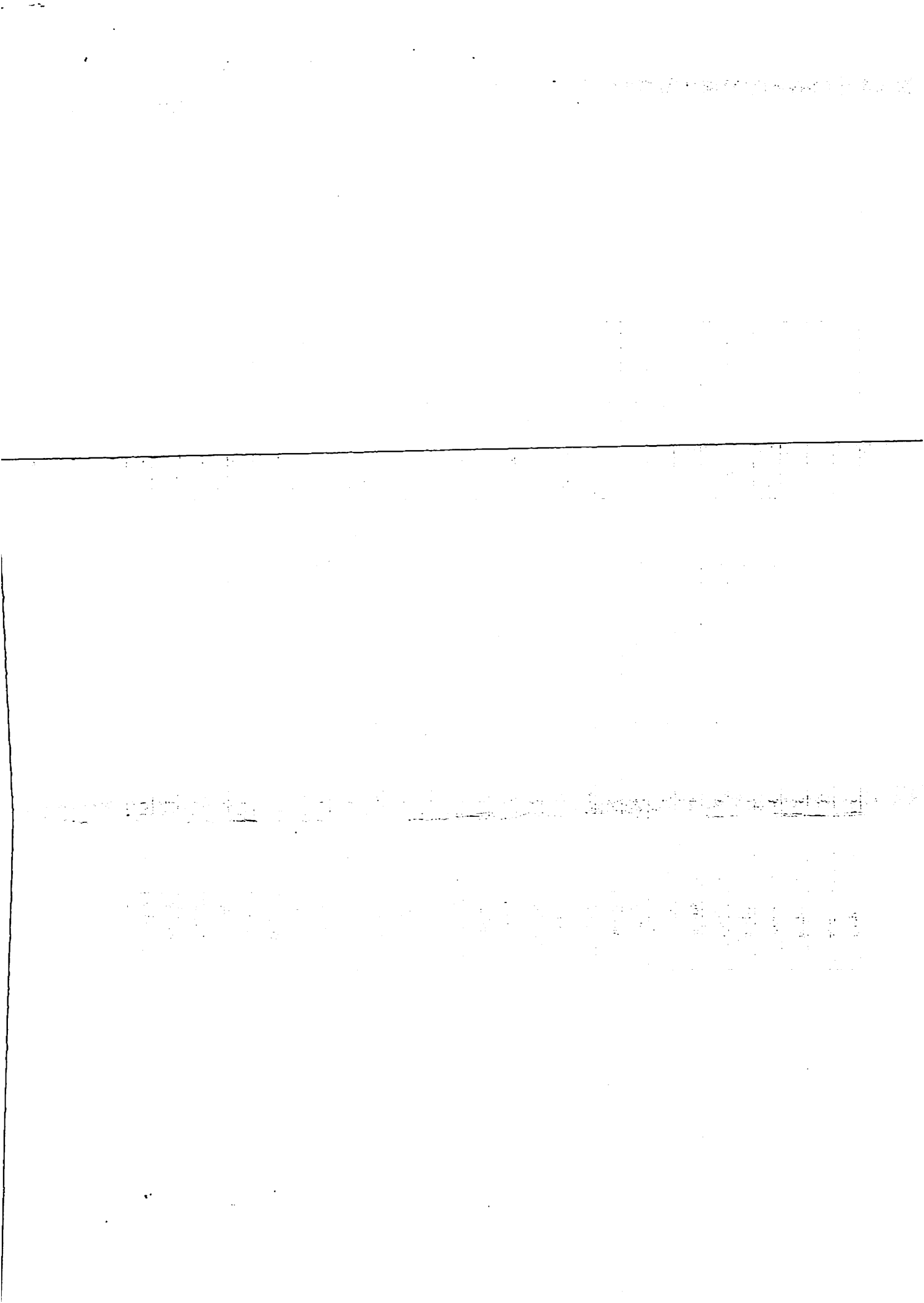
Nilai pembobotan berdasarkan persepsi masyarakat dari sampel responden 90 orang yang diambil secara acak.

Tabel hasil 5.6
rekap questioner pengunjung mall berdasarkan aspek karakteristik mall yang didasari oleh 5 variabel amatan.

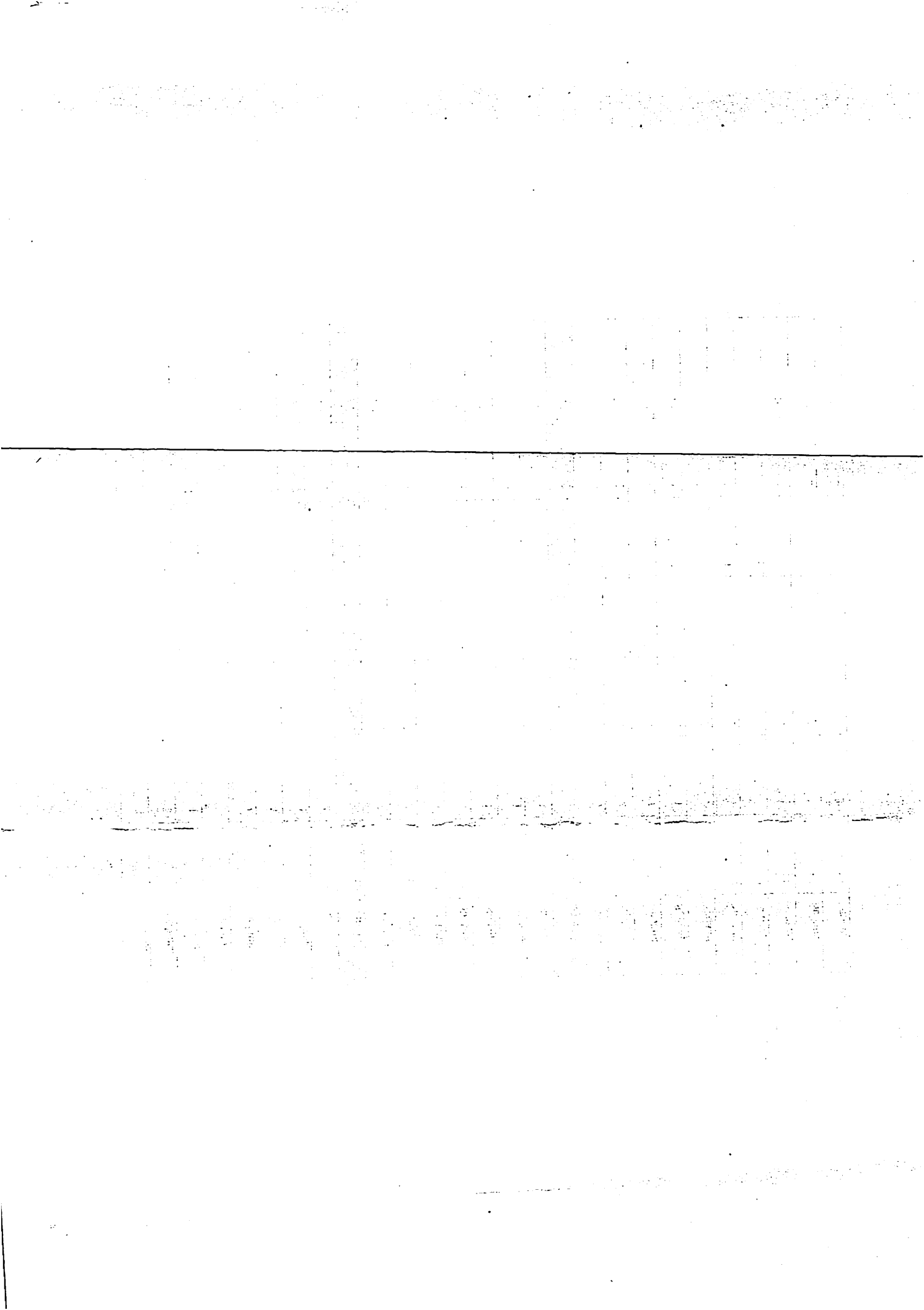
NO RESPONDEN	1	2	3	4	5	Total	Pelayanan
1	1	2	2	3	1	9	Sedang
2	2	3	4	4	3	16	Tinggi
3	1	1	1	3	1	7	Sedang
4	3	2	2	1	1	9	Sedang
5	1	4	4	3	2	14	Sedang
6	1	3	2	1	2	9	Sedang
7	1	1	2	3	2	9	Sedang
8	1	3	1	1	4	10	Sedang
9	3	1	2	1	5	12	Sedang
10	2	3	1	1	2	9	Sedang
11	1	1	4	3	1	10	Sedang
12	4	2	2	2	1	11	Sedang
13	3	1	4	2	4	14	Sedang
14	1	1	3	4	1	10	Sedang
15	2	1	3	4	2	12	Sedang
16	1	3	1	1	1	7	Sedang
17	1	4	1	2	1	9	Sedang
18	1	1	2	3	2	9	Sedang
19	1	3	2	1	2	9	Sedang
20	2	3	2	4	1	12	Sedang
21	2	3	1	4	1	11	Sedang
22	2	1	2	3	1	9	Sedang
23	1	3	1	4	2	11	Sedang
24	1	4	1	4	1	11	Sedang
25	1	3	2	4	1	11	sedang



26	1	2	1	3	1	8	Sedang
27	1	4	3	1	1	10	Sedang
28	2	4	1	4	1	12	Sedang
29	2	1	1	4	4	12	Sedang
30	1	3	2	1	4	11	Sedang
31	2	1	3	1	2	9	Sedang
32	2	3	2	4	1	12	Sedang
33	1	3	2	1	1	8	Sedang
34	1	3	2	4	1	11	sedang
35	1	1	2	4	2	10	Sedang
36	1	1	3	4	1	10	Sedang
37	1	2	3	1	2	9	Sedang
38	2	3	3	2	1	11	Sedang
39	1	2	1	2	1	7	Sedang
40	2	3	3	2	2	12	Sedang
41	1	3	3	2	2	11	Sedang
42	1	1	3	2	2	9	Sedang
43	1	1	3	1	1	7	Sedang
44	1	2	2	3	3	11	Sedang
45	1	4	4	3	2	14	Sedang
46	1	2	4	3	3	13	Sedang
47	1	4	2	3	1	11	Sedang
48	1	4	2	3	1	11	Sedang
49	1	4	2	3	1	11	Sedang
50	1	3	1	1	3	9	Sedang
51	1	4	2	3	3	13	Sedang
52	1	3	1	1	3	9	Sedang
53	1	2	4	3	1	11	Sedang



54	1	4	2	3	3	13	Sedang
55	1	4	1	1	3	10	Sedang
56	1	2	4	3	1	11	Sedang
57	2	4	1	1	3	11	Sedang
58	1	2	2	3	1	9	Sedang
59	1	3	3	3	4	14	Sedang
60	2	3	3	3	4	15	Sedang
61	2	4	2	3	4	15	Sedang
62	2	4	3	3	4	16	Tinggi
63	2	3	4	1	3	13	Sedang
64	2	4	4	3	3	16	Tinggi
65	1	2	2	3	1	9	Sedang
66	2	2	4	3	1	12	Sedang
67	2	3	2	1	1	9	Sedang
68	2	4	4	3	1	14	Sedang
69	2	4	4	1	1	12	Sedang
70	2	4	4	3	3	16	Tinggi
71	2	2	3	3	3	13	Sedang
72	2	4	3	3	3	15	Sedang
73	2	2	3	3	1	11	Sedang
74	1	2	2	2	1	8	Sedang
75	1	4	3	3	1	12	Sedang
76	1	4	2	2	1	10	Sedang
77	1	2	3	2	1	9	Sedang
78	2	4	2	2	1	11	Sedang
79	2	4	3	3	3	15	Sedang
80	2	2	3	3	3	13	Sedang



81	1	3	4	3	3	14	Sedang
82	1	3	2	2	3	11	Sedang
83	1	3	3	3	3	13	Sedang
84	1	3	3	2	3	12	Sedang
85	1	2	2	2	3	10	Sedang
86	2	2	3	2	3	12	Sedang
87	2	3	3	3	1	12	Sedang
88	2	4	3	2	1	12	Sedang
89	2	3	3	3	1	12	Sedang
90	1	3	4	2	3	13	Sedang

Sumber: Hasil analisa

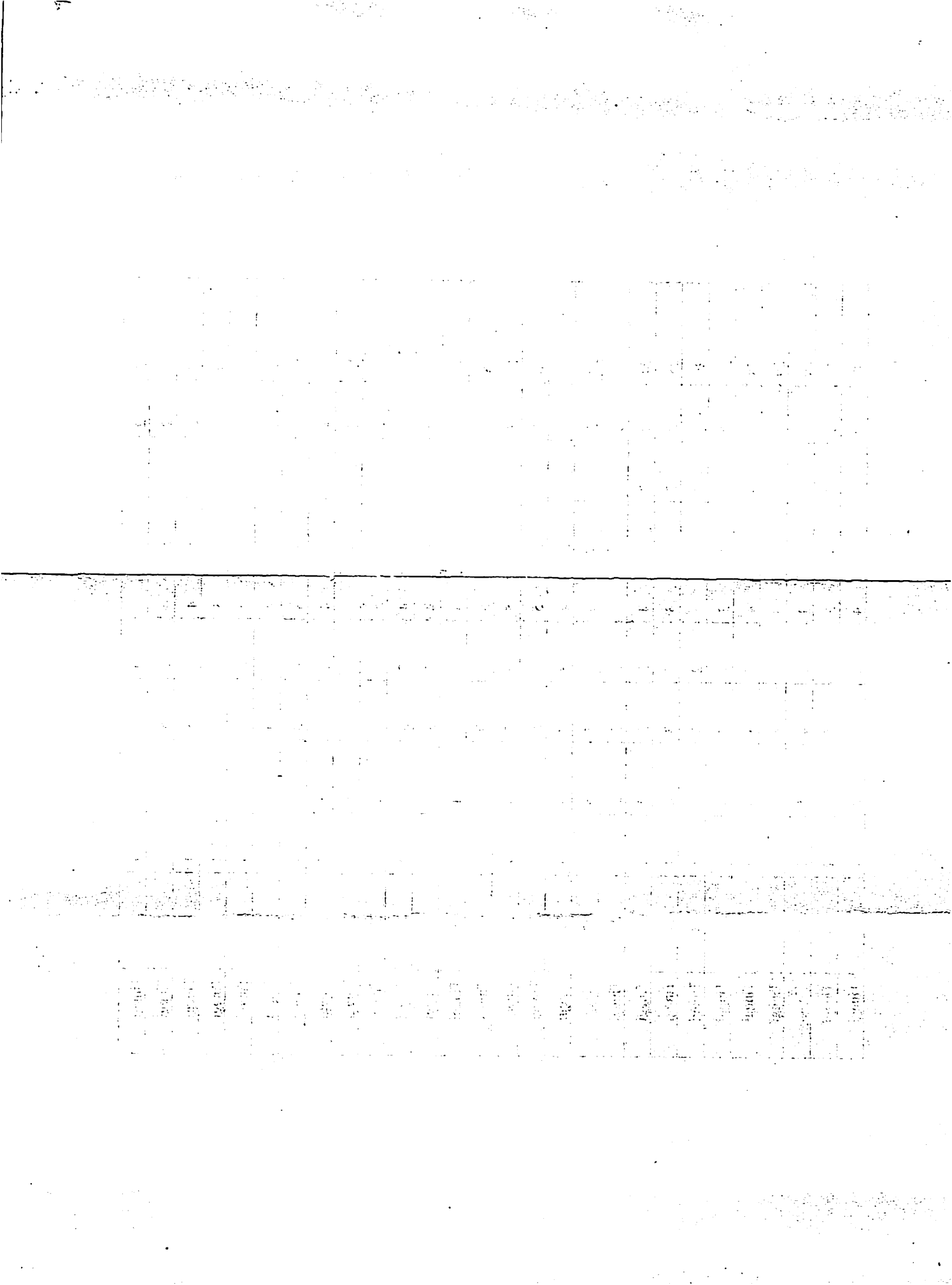
Jadi pelayanan pada mall di kota Malang total skor dari aspek karakteristik mall berdasarkan persepsi responden dengan 5 variabel amatan adalah kisaran 12 pada karakteristik mall yang dikategorikan pelayanan tingkat sedang. Kategori pelayanan sedang dengan range antara 7-15, sedangkan dengan range 16 - 25 kategori pelayanan tinggi

Pelayanan pada tingkat perkotaan yang terlayani yang berada di luar Kota Malang adalah 10 buat fasilitas pendukung adanya mall dan buat variabel pendukung aksesibilitas adalah dengan nilai 17 yang di kategorikan pelayanan pada tingkat aksesibilitas pada golongan tingkat pelayanan sedang. Dengan pemberian nilai pada MATOS (Malang Town Square) pada fasilitas pendukung car parking dengan luasan 13.819 m² yang terdiri dari 4 lantai car parking yang sangat kurang menampung mobil yang dari kendaraan yang berasal dari luar kota Malang. Sedangkan pada mall MOG menggunakan parking yang mengelilingi tersebut sebagai cepatnya pengunjung untuk beraktivitas di mall MOG tersebut.

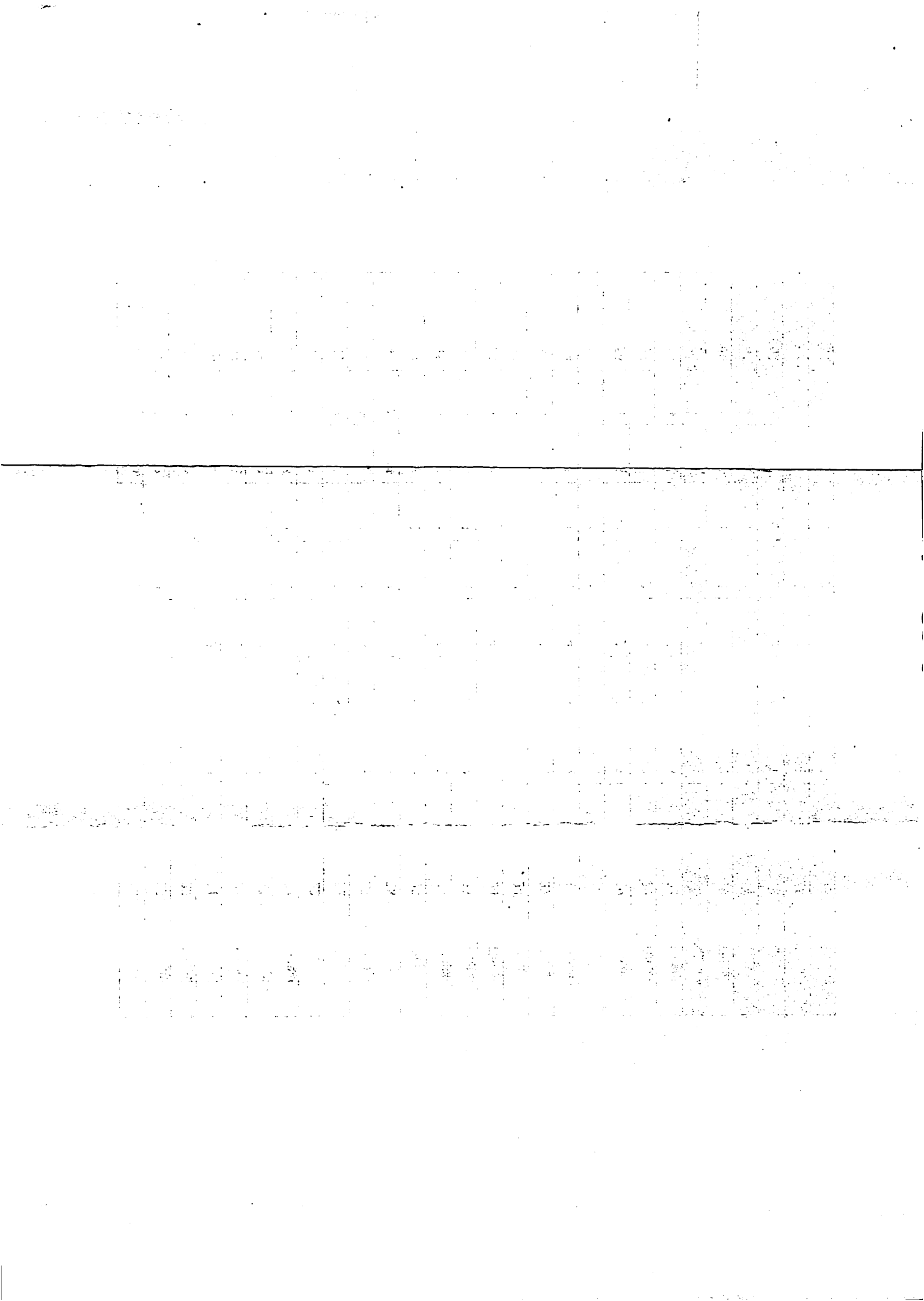
Tabel 5.7
kuesioner dari pengunjung mall untuk aspek fasilitas mall

No responden	1	2	3	4	5	6	7	8	Total	pelayanan
1	2	1	5	4	4	4	5	1	26	Tinggi
2	2	1	4	4	2	3	3	1	20	Tinggi
3	1	3	5	4	2	3	3	1	22	Tinggi
4	1	1	4	4	2	5	4	1	22	Tinggi

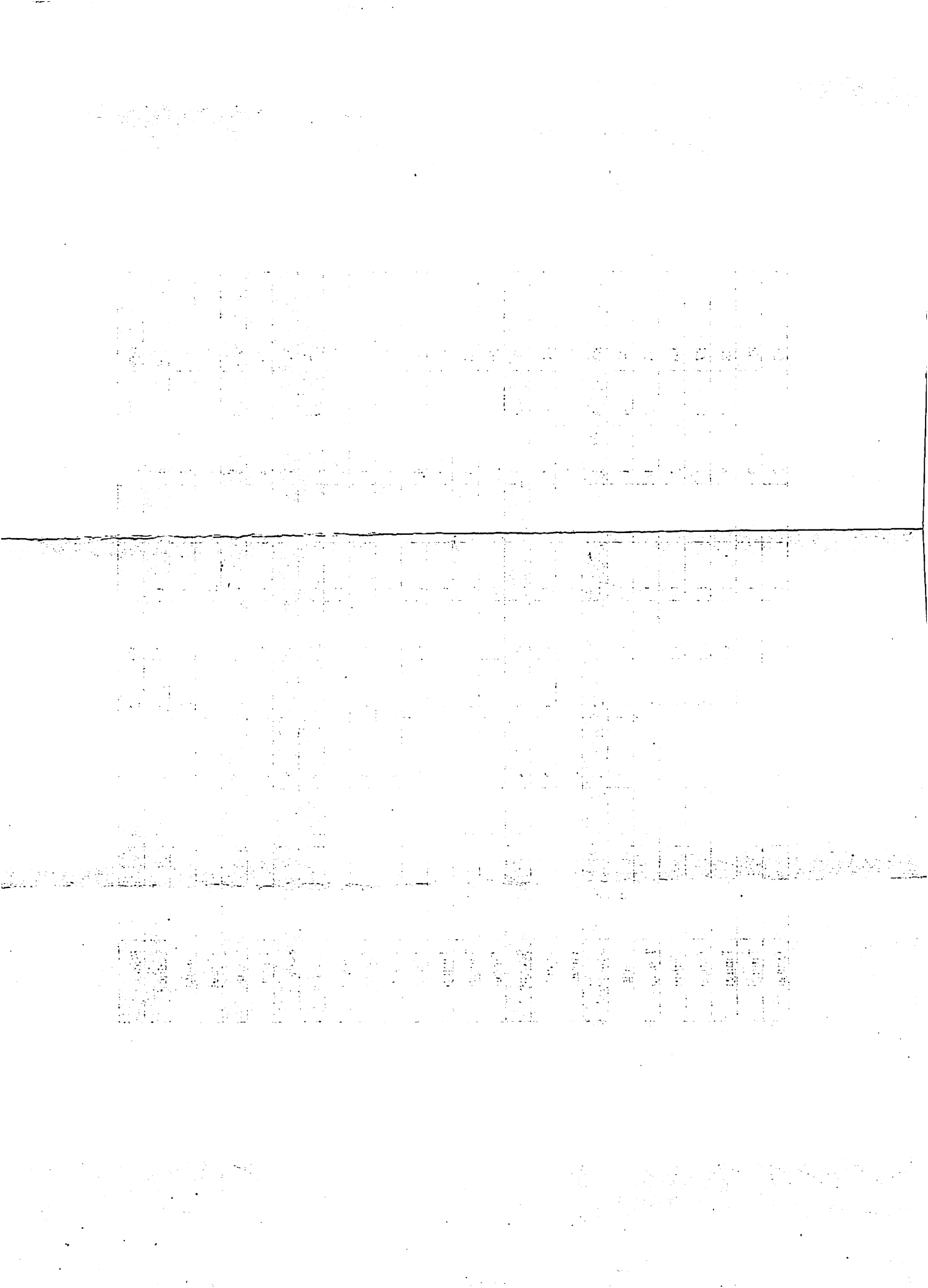
5	2	1	4	4	2	5	4	1	23	Tinggi
6	2	3	5	4	2	5	4	1	26	Tinggi
7	2	2	5	4	2	5	5	1	26	Tinggi
8	2	2	4	3	4	3	5	1	24	Tinggi
9	2	1	5	3	4	4	4	1	24	Tinggi
10	2	1	5	3	4	4	4	1	24	Tinggi
11	4	1	5	3	4	3	4	1	25	Tinggi
12	4	2	5	4	2	3	5	1	26	Tinggi
13	4	2	5	4	3	3	5	1	27	Tinggi
14	3	2	5	5	3	3	5	1	27	Tinggi
15	3	2	5	4	3	3	5	1	26	Tinggi
16	4	3	5	4	2	3	5	1	27	Tinggi
17	4	2	5	4	3	5	4	1	28	Tinggi
18	4	3	5	5	3	3	5	1	29	Tinggi
19	3	3	5	5	2	3	5	1	27	Tinggi
20	3	3	5	5	2	5	5	1	29	Tinggi
21	3	3	5	4	3	3	5	1	27	Tinggi
22	3	2	4	5	2	5	5	1	27	Tinggi
23	3	3	5	4	3	3	5	1	27	Tinggi
24	3	2	5	4	3	3	5	1	26	Tinggi
25	3	2	5	3	3	3	4	1	24	Tinggi
26	3	2	5	5	2	5	5	1	28	Tinggi
27	2	2	4	3	2	4	4	1	22	Tinggi
28	1	3	4	4	2	4	4	1	23	Tinggi
29	1	2	4	3	2	4	5	1	22	Tinggi
30	1	2	4	3	2	4	5	1	22	Tinggi
31	1	3	4	3	2	5	5	1	24	Tinggi
32	2	2	4	4	1	5	5	1	24	Tinggi



33	2	3	4	3	1	5	5	1	24	Tinggi
34	3	2	4	4	1	5	5	1	25	Tinggi
35	3	3	1	4	1	5	5	1	23	Tinggi
36	3	2	1	4	2	4	4	1	21	Tinggi
37	3	2	1	4	2	4	4	1	21	Tinggi
38	3	2	1	4	2	4	4	1	21	Tinggi
39	2	3	1	4	1	5	5	1	22	Tinggi
40	3	3	1	3	1	5	5	1	22	Tinggi
41	3	3	1	2	4	5	3	1	22	Tinggi
42	5	3	1	4	5	5	3	1	27	Tinggi
43	5	4	1	4	5	5	3	1	28	Tinggi
44	5	3	1	2	4	5	2	1	23	Tinggi
45	5	3	1	2	5	5	2	1	24	Tinggi
50	4	3	1	4	4	4	2	1	23	Tinggi
51	4	4	1	2	4	5	3	1	24	Tinggi
52	4	4	1	2	4	5	3	1	24	Tinggi
53	4	2	1	2	4	5	3	1	22	Tinggi
54	4	1	1	1	4	5	2	1	19	Sedang
55	3	1	1	3	3	3	3	1	18	Sedang
56	4	1	1	4	3	3	2	1	19	Tinggi
57	4	2	1	3	4	3	2	1	20	Tinggi
58	4	1	1	4	5	3	3	1	22	Tinggi
59	3	1	1	4	2	2	1	1	15	Sedang
60	3	1	1	4	3	4	2	1	19	Tinggi
61	4	1	1	1	2	3	1	1	14	Sedang
62	3	3	3	2	2	3	1	1	18	Sedang
63	3	1	1	2	4	3	1	1	16	Sedang
64	4	1	1	2	2	2	2	1	15	Sedang

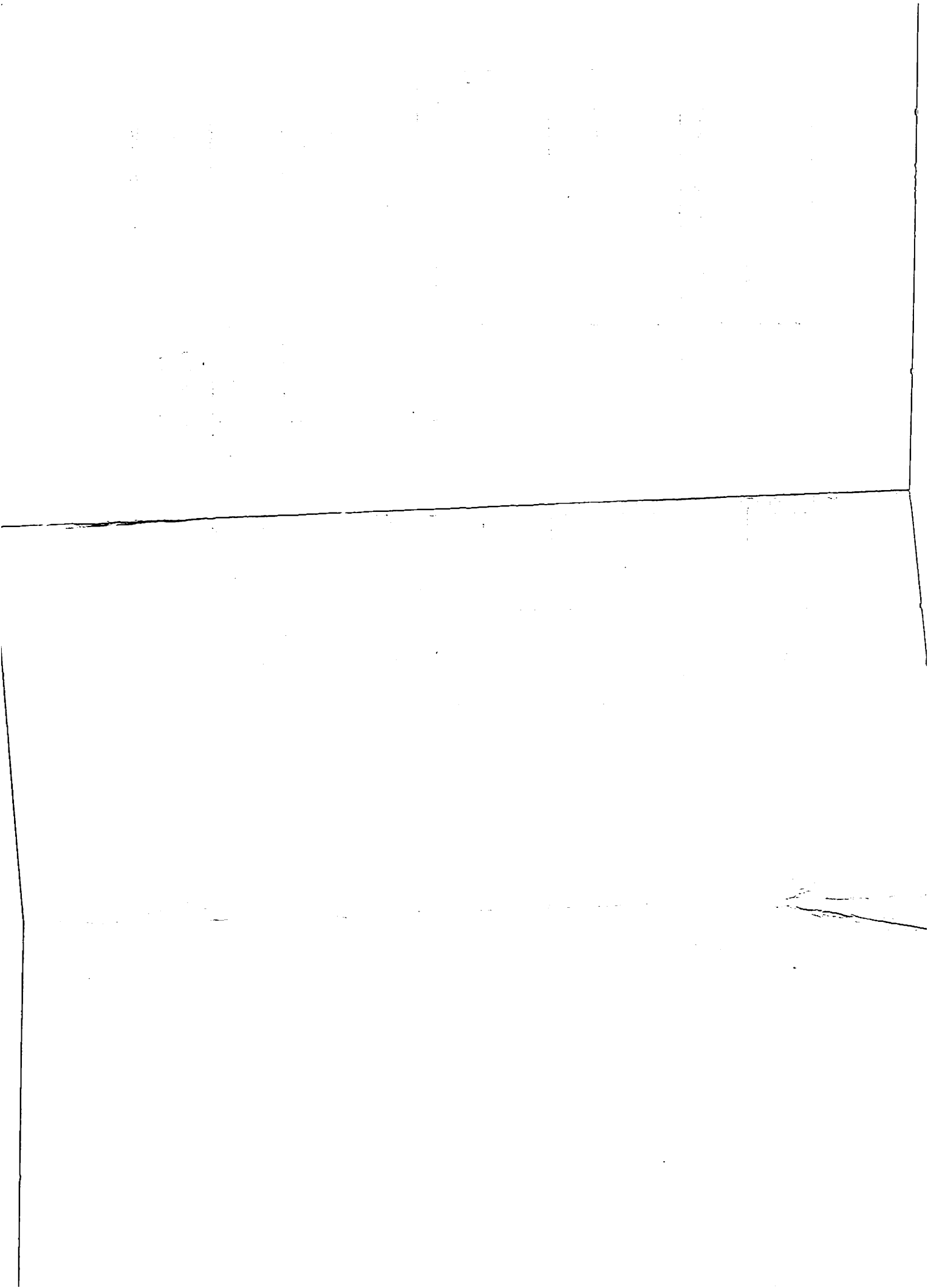


65	3	3	1	2	2	3	1	1	16	Sedang
66	3	3	1	1	2	3	2	1	16	Sedang
67	3	3	3	2	4	3	2	1	21	Tinggi
68	3	1	3	2	5	3	2	1	20	Tinggi
69	3	3	1	1	5	2	2	1	18	Sedang
70	4	4	1	1	5	2	2	1	20	Tinggi
71	4	1	1	1	5	1	1	1	15	Sedang
72	4	1	1	1	5	3	2	1	18	Sedang
73	3	4	1	1	4	3	2	1	19	Tinggi
74	3	1	4	1	3	4	5	1	22	Tinggi
75	4	1	4	1	3	4	4	1	22	Tinggi
76	3	4	4	1	4	3	4	1	24	Tinggi
77	3	3	4	1	4	3	4	1	23	Tinggi
78	3	3	5	1	4	3	5	1	25	Tinggi
79	3	3	1	1	3	3	4	1	19	Tinggi
80	4	1	1	1	4	3	3	1	18	Sedang
81	4	1	1	1	4	4	5	1	21	Tinggi
82	3	3	1	1	4	4	3	1	20	Tinggi
83	3	1	3	1	3	3	3	1	18	Sedang
84	4	1	3	1	3	3	3	1	19	Tinggi
85	3	1	1	1	3	4	5	1	19	Tinggi
86	3	3	3	1	3	4	5	1	23	Tinggi
87	3	1	1	1	3	4	5	1	19	Tinggi
88	4	3	1	1	5	5	5	1	25	Tinggi
89	4	3	3	1	3	3	3	1	21	Tinggi
90	4	3	3	1	4	5	5	1	26	Tinggi



Tabel 5.9
Kevalidan berdasarkan persepsi pengunjung terhadap Mall di Kota Malang berdasarkan metode
kevalidan questioner
Correlations

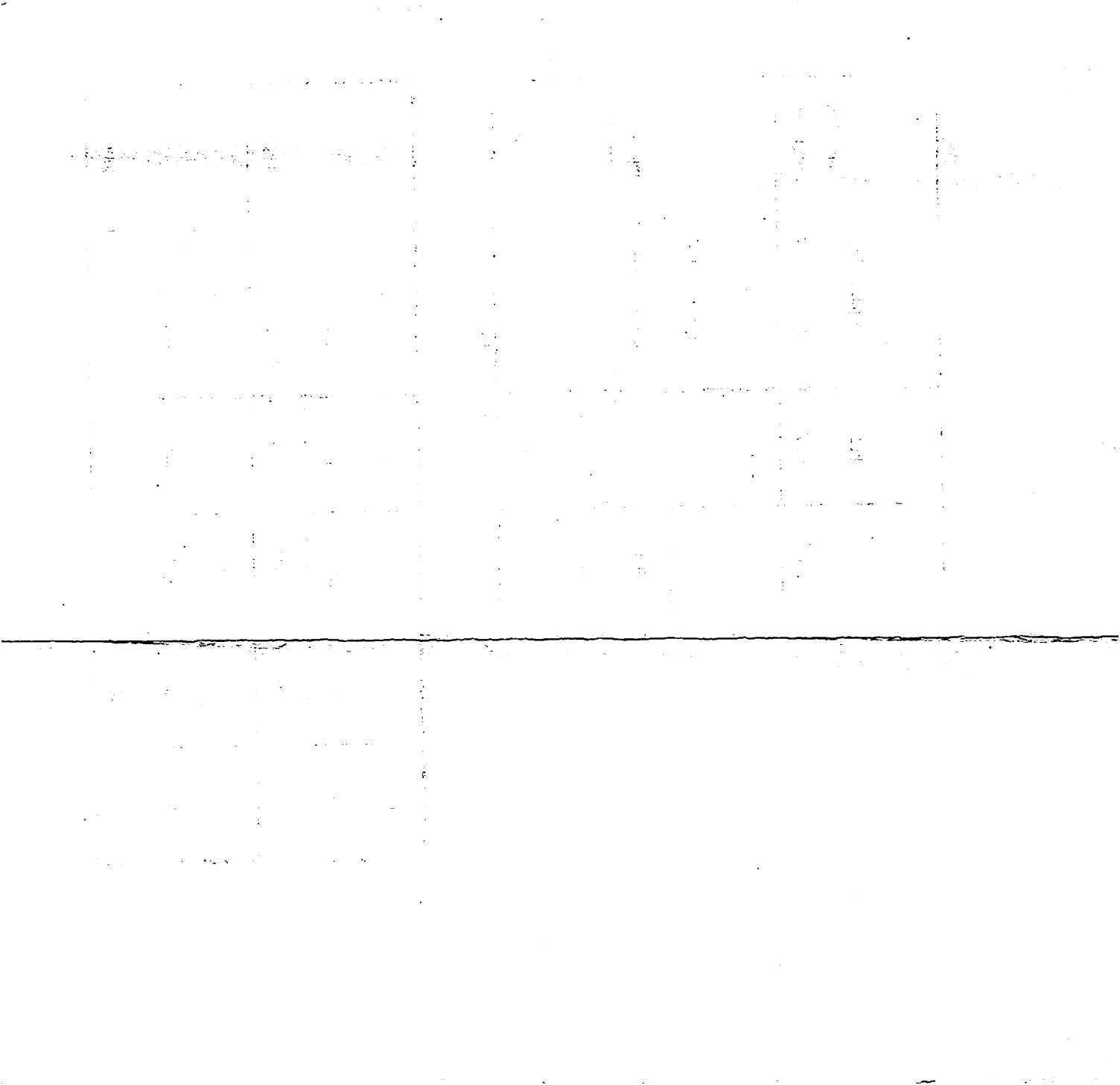
		LUASAN MALL	Lantai Dasar /Lobby	Parkir didalam mall	Pencahayaan bangunan
LUASAN MALL	Pearson Correlation	1	-,040	,145	-,044
	Sig. (2-tailed)		,707	,171	,679
	N	90	90	90	90
Lantar dasar bangunan	Pearson Correlation	-,040	1	-,033	-,066
	Sig. (2-tailed)	,707		,756	,536
	N	90	90	90	90
Jalur pengunjung	Pearson Correlation	,145	-,033	1	,102
	Sig. (2-tailed)	,171	,756		,339
	N	90	90	90	90
Sirkulasi mall	Pearson Correlation	-,044	-,066	,102	1
	Sig. (2-tailed)	,679	,536	,339	
	N	90	90	90	90



VAR00005	Pearson Correlation	,140	,036	,088	-,147
	Sig. (2-tailed)	,190	,734	,409	,166
	N	90	90	90	90
Total Skor	Pearson Correlation	,376**	,437**	,562**	,385**
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,000
	N	90	90	90	90

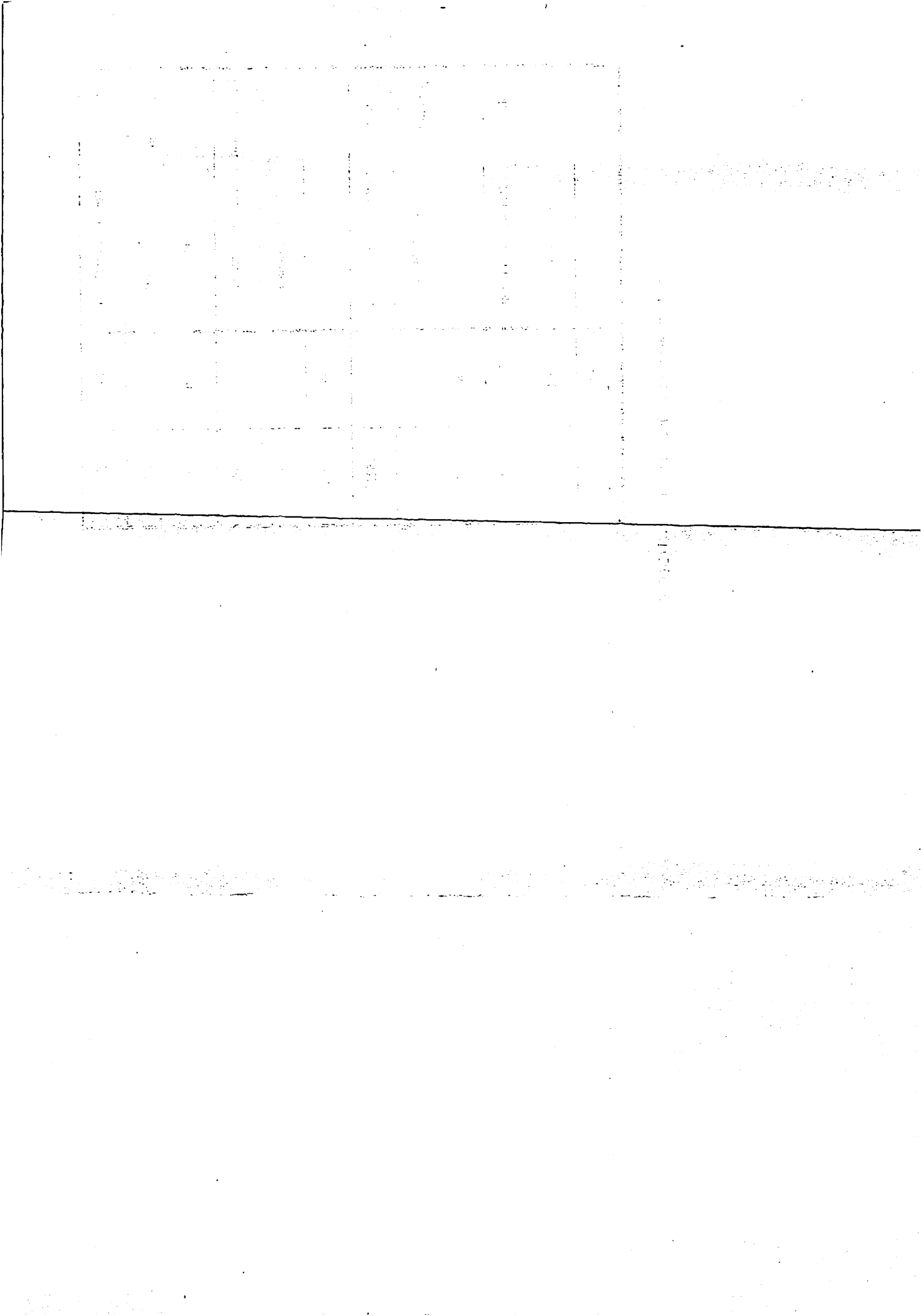
Correlations

		Jenis Kegiatan Pengunjung	TOTAL SKOR
Luasan Mall	Pearson Correlation	,140	,376**
	Sig. (2-tailed)	,190	,000
	N	90	90
Lantai Dasar bangunan	Pearson Correlation	,036	,437**
	Sig. (2-tailed)	,734	,000
	N	90	90



Parkir di dalam bangunan	Pearson Correlation	,088	,562**
	Sig. (2-tailed)	,409	,000
	N	90	90
Pencapaian bangunan	Pearson Correlation	-,147	,385**
	Sig. (2-tailed)	,166	,000
	N	90	90
Jenis Kegiatan pengunjung	Pearson Correlation	1	,525**
	Sig. (2-tailed)		,000
	N	90	90
Total Skor	Pearson Correlation	,525**	1
	Sig. (2-tailed)	,000	
	N	90	90

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)



Kevalidan analisa fasilitas berdasarkan persepsi pengunjung mall

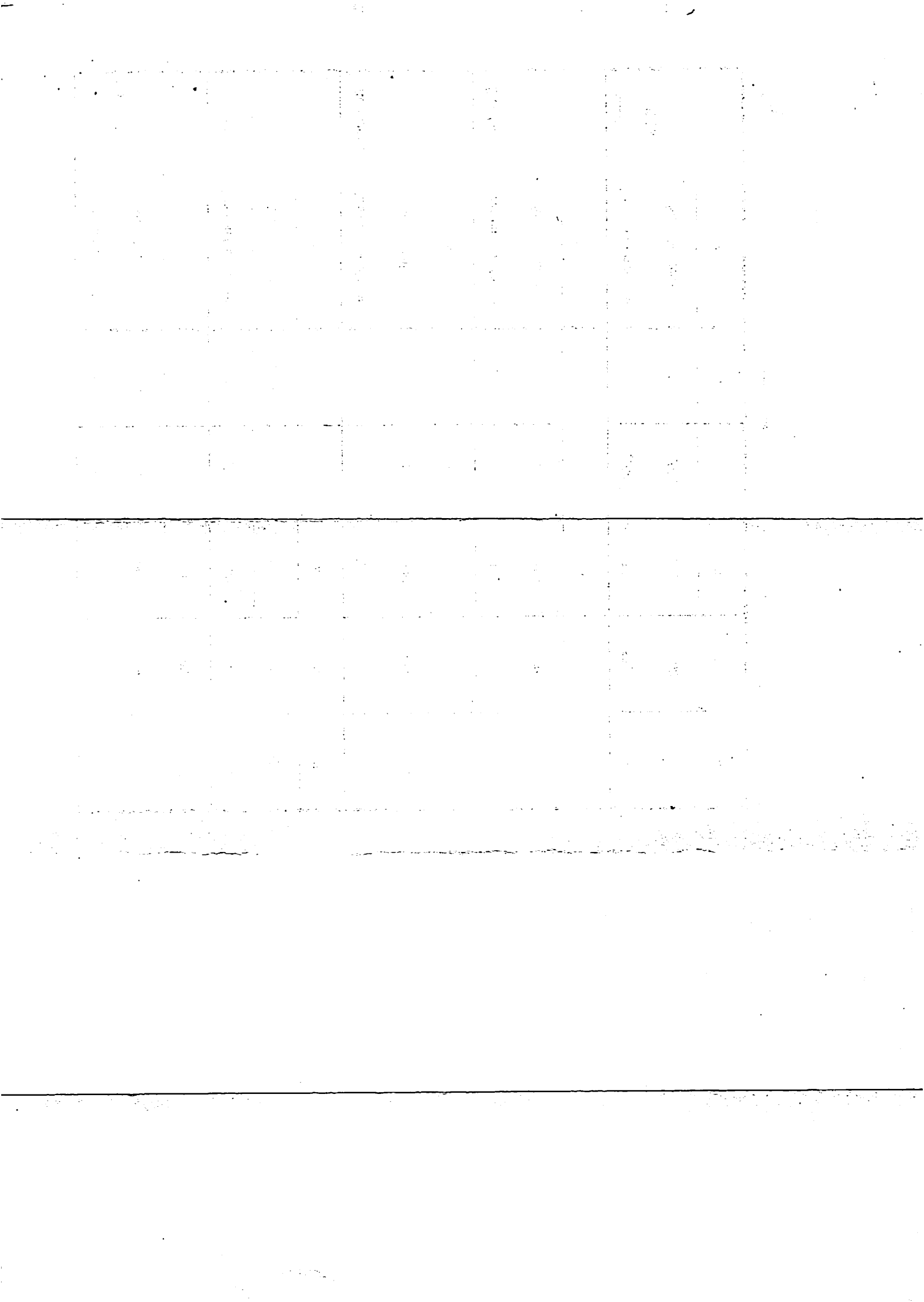
Correlations

		VAR00010	VAR00011	VAR00012	VAR00013	VAR00014
Lahan parkir diluar mall	Pearson Correlation	1	,080	-,425**	-,280**	,456**
	Sig. (2-tailed)		,461	,000	,009	,000
	N	90	87	87	87	87
Loker belanja	Pearson Correlation	,080	1	-,026	-,011	,027
	Sig. (2-tailed)	,461		,813	,917	,802
	N	90	87	87	87	87
Bioskop	Pearson Correlation	-,425**	-,026	1	,441**	-,292**
	Sig. (2-tailed)	,000	,813		,000	,006
	N	90	90	90	90	87
TPS	Pearson Correlation	-,280**	-,011	,441**	1	-,432**
	Sig. (2-tailed)	,009	,917	,000		,000
	N	90	90	90	90	87

Date	Description	Debit	Credit	Balance	Total
1890					
Jan 1	Balance				
Jan 15	...				
Jan 30	...				
Feb 1	...				
Feb 15	...				
Feb 28	...				
Mar 1	...				
Mar 15	...				
Mar 31	...				
Apr 1	...				
Apr 15	...				
Apr 30	...				
May 1	...				
May 15	...				
May 31	...				
Jun 1	...				
Jun 15	...				
Jun 30	...				
Jul 1	...				
Jul 15	...				
Jul 31	...				
Aug 1	...				
Aug 15	...				
Aug 31	...				
Sep 1	...				
Sep 15	...				
Sep 30	...				
Oct 1	...				
Oct 15	...				
Oct 31	...				
Nov 1	...				
Nov 15	...				
Nov 30	...				
Dec 1	...				
Dec 15	...				
Dec 31	...				

Lahan bermain anak	Pearson Correlation	,456**	,027	-,292**	-,432**	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,802	,006	,000	
	N	90	90	90	90	87
Taman	Pearson Correlation	-,158	,177	,009	,243*	-,164
	Sig. (2-tailed)	,144	,101	,937	,024	,130
	N	90	90	90	90	87
Restaurant	Pearson Correlation	-,387**	,073	,580**	,375**	-,304**
	Sig. (2-tailed)	,000	,503	,000	,000	,004
	N	90	90	90	90	87
Stand toko	Pearson Correlation	-,233*	-,022	,012	,096	,179
	Sig. (2-tailed)	,030	,840	,910	,376	,097
	N	90	90	90	90	87
TOTAL SKOR	Pearson Correlation	-,019	,364**	,657**	,572**	-,050
	Sig. (2-tailed)	,863	,001	,000	,000	,646
	N	90	90	90	90	86

Correlations

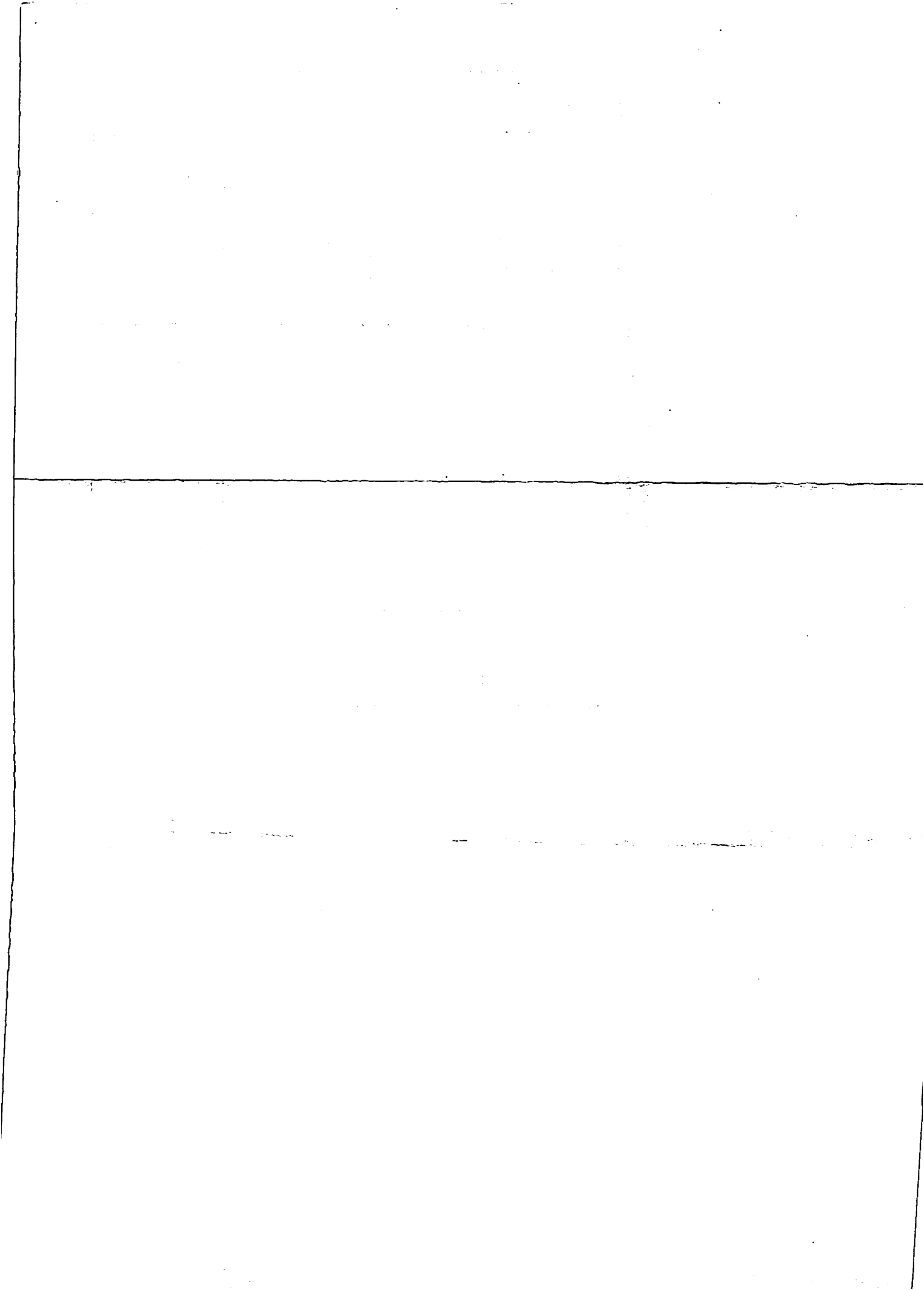


		Taman	Restaurant	Stand toko	Total skor
Parkir di luar mall	Pearson Correlation	-,158	-,387**	-,233*	-,019
	Sig. (2-tailed)	,144	,000	,030	,863
	N	90	90	90	90
Loker belanja	Pearson Correlation	,177	,073	-,022	,364**
	Sig. (2-tailed)	,101	,503	,840	,001
	N	90	90	90	90
Bioskop	Pearson Correlation	,009	,580**	,012	,657**
	Sig. (2-tailed)	,937	,000	,910	,000
	N	90	90	90	90
TPS	Pearson Correlation	,243*	,375**	,096	,572**
	Sig. (2-tailed)	,024	,000	,376	,000
	N	90	90	90	90
Lahan bermain anak	Pearson Correlation	-,164	-,304**	,179	-,050
	Sig. (2-tailed)	,130	,004	,097	,646
	N	90	90	90	90

Taman	Pearson Correlation	1	,422**	,239*	,456**
	Sig. (2-tailed)		,000	,026	,000
	N	90	90	90	90
Restaurant	Pearson Correlation	,422**	1	,261*	,714**
	Sig. (2-tailed)	,000		,015	,000
	N	90	90	90	90
Stand toko	Pearson Correlation	,239*	,261*	1	,823
	Sig. (2-tailed)	,026	,015		,000
	N	90	90	90	90
TOTAL SKOR	Pearson Correlation	,456**	,714**	,823	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	
	N	90	90	90	90

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).



BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan data dari tingkat pelayanan dari mall baik dari pelayanan pergerakan pengunjung dari dalam Kota Malang dan di luar kota Malang pada akses menuju lokasi mall. Dengan melihat pergerakan pengunjung menggunakan petunjuk arah. Pada parkir kendaraan seperti bus pariwisata menggunakan badan jalan pada jalan veteran jalan pada lalu lintas yang kemudian dianalisa dengan studi keterkaitan terhadap indikator-indikator yang mempergunakan standar dari teori-teori terkait maka didapat suatu hasil akhir berupa skala pelayanan mall yang menyangkut tentang aspek karakteristik mall, fasilitas-fasilitas pendukung terhadap keberadaan mall tersebut baik itu mall MATOS dan MOG yang keberadaannya tidak didukung oleh lahan parkir yang kurang makanya banyak digunakan badan jalan sebagai parkir dengan begitu banyak terjadi penumpukkan lalu lintas jadinya pengaturan sirkulasi lalu lintas menjadi padat..

Dalam skala pelayanan mall peneliti menggunakan 3 aspek amatan aspek karakteristik mall yaitu dengan variabel amatan antara luasan mall, stand-stand toko, luas lantai dasar mall yang difungsikan sebagai event-event promosi, jalur pengunjung pencahayaan bangunan baik pada toko-toko retail, jenis kegiatan pengunjung yang berkunjung ke mall tersebut yang pada mall MATOS (Malang Town Square) terdapat banyak Arus lalu lintas di optimalkan tingkat pelayanan jalannya berdasarkan jam puncak rata-rata terjadinya penumpukkan kendaraan yang semakin tahun semakin banyak adanya kendaraan motor dengan begitu harus membutuhkan lahan parkir yang luas.2. Aspek pendukung adanya mall yaitu car parking, loker belanja, bioskop , tempat sampah, lahan bermain anak, restaurant atau foodcourt, taman atau ruang publik, taman dan stand toko sebagai faktor penarik

dari pengunjung untuk berbelanja.3. aspek aksesibilitas merupakan aspek jaringan jalan yang melayani pergerakan pengunjung dari luar kota.dengan mendapatkan pergerakan pengunjung dari luar kota dengan menghitung kendaraan yang terdapat pada nomor polisi dari kendaraan tersebut. kriteria plat nomor kendaraan antara N-xxx-A sampai dengan N-xxx-D merupakan jenis kendaraan dari nomor kendaraan dari Kota Malang sedangkan N-xxx-E sampai dengan N-xxx-G merupakan kendaraan dari kabupaten Malang . pada nomor kendaraan N-xxx-H merupakan Kota batu. Kebutuhan masyarakat terdapat barang-barang yang berkualitas dengan demikian mall menjadi faktor penarik bagi pengunjung. Pelayanan tinggi banyak pengunjung dibeli pendapat dengan kategori pelayanan tinggi dikarenakan dengan aspek fasilitas didalam mall pada

Total Skor dari aspek karakteristik mall dari total hasil questioner berdasarkan metode penskoran 90 responden adalah sebagai berikut :

Nama Variabel	skor 1	skor 2	skor 3	skor 4	skor 5	Total Skor	Persentase
Luasan Mall	47	56	6	-	-	109	11,2 %
Lantai dasar	15	5	120	88	-	228	23, %
Parkir di dlm	9	36	156	64	-	265	27,3%
Pencahaya-an bangunan	17	5	115	92	-	226	23,44 %
Jenis Kegiatan pengunjung	27	18	51	36	5	176	20,68
Total Skor	115	120	448	280	5	968	100

Sumber hasil analisa

Total Skor
Aspek fasilitas dengan 7 variabel amatan total skor 90 kuesioner adalah
sebagai berikut :

Nama Variabel amatan	skor 1	skor 2	skor 3	skor 4	skor 5	Total	Persentase
Lahan parkir	7	20	90	116	15	248	13,9
Loker belanja	23	40	93	24	-	197	11,1
Bioskop	32	-	33	56	100	221	12,5
TPS	7	35	30	145	25	242	13,6
Lahan bermain anak	6	40	54	84	50	273	15,4
Taman		2	68	124	105	299	16,8
Restaurant	6	30	39	56	130	261	14,7
Stand toko	90	-	-	-	-	90	0,51
TOTAL	171	167	407	605	425	1775	100

6.2 Saran-saran

Saran-saran dalam pembangunan mall adalah sebagai berikut :

1. Harus memerlukan lahan yang besar dengan kriteria lahan parkir bagi kendaraan bermotor dan bus pariwisata
2. Dengan menggunakan tarif progresif pada kendaraan parkir di dalam mall akan semakin berkurang yang efek terdapat kendaraan lebih banyak parkir ke lahan yang bukannya lahan untuk parkir.

DAFTAR PUSTAKA

1. Markus Zahnd, 2008, Perancangan Kota Secara Terpadu, Teori Perancangan kota dan penerapannya , Penerbit Kanius Semarang,
2. Hadi Sabari Yunus, 2008, Struktur Tata Ruang Kota, Penerbit Pustaka Pelajar Yogyakarta,
3. <http://wikidev.net/Mal> – Wikipedia Bahasa Indonesia Ensikpedia.
4. http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc
5. <http://b2.blogspot.com/> Pusat Belanja:pengertian & sirkulasi. Posted by San interior at 8.42 am,On:Thursday April 12,2007
6. <http://wikidev.net/Mal> – Wikipedia Bahasa Indonesia Ensikpedia.
7. http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc
8. Endi Marlina, 2008, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Penerbit C.V ANDI OFFSET Yogyakarta, hal 233-234
9. http://pksm.mercubuana.ac.id/new/elearning/files_modul/12028-4-752152389622.doc
10. Joseph de Chiara and koppelmann L.E,1977, Time Saver Standard for Building Types, Mc Graw Hill International Book Company, New York.
11. <http://b2.blogspot.com/> Pusat Belanja:pengertian & sirkulasi. Posted by San interior at 8.42 am,On:Thursday April 12,2007

LAMPIRAN



PT BNI (PERSERO) MALANG
BANK NEGARA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Pusat), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karangrejo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

Nomor : *ITN - 351/LTA/4/2010* 22 September 2010
Lampiran : -
Perihal : *Pembimbing Tugas Akhir*
Kepada Yth : *Bapak. Arief Setiawan, ST, MTP.*
Dosen Institut Teknologi Nasional
Di -
M A L A N G.

Dengan Hormat,

Kami dari Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang sedang mengembangkan perencanaan dari semua aspek, tidak hanya dari sisi pandang teknis, tetapi juga dari aspek lain, seperti : perilaku, budaya, sejarah, ekonomi dan sebagainya. Untuk itu kami mohon kesediaan Ibu / Bapak untuk membimbing Mahasiswa kami :

Nama : *Arifandi.*

NIM : *05.24.042.*

Judul TA : *"Identifikasi Skala Pelayanan Mall".*

Sejak Tanggal :2010.. s/d2010

(Maksimum 6 bulan). Dalam masa pembimbingan tersebut, Ibu / Bapak didampingi oleh Pembimbing II dari Jurusan kami, yaitu :

Endratno Budi Santoso, ST. untuk memudahkan penyamanan persepsi dalam penyusunan materi TA tersebut.

Besar harapan, Bapak / Ibu dapat menerima permohonan kami. Atas perhatian serta bantuannya kami ucapkan banyak terima kasih.

a.n. D e k a n
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Ub. Ketua Jurusan Teknik Perencanaan
Wilayah dan Kota

DR. Ir. Ibnu Sasongko, MTA.
NIP.Y. 1018 800 178.

DAFTAR ABSENSI MENGIKUTI
SEMINAR KOMPREHENSIF
 JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI / PWK



Nama Mahasiswa : **ARIFANDI**
 Nim : **05.24.042**

No	NAMA MAHASISWA DAN NIM	JUDUL SKRIPSI	TTD PENGUJI
1	PUTRA ARIF EUDI 10.24.084	KONSEP Penataan ruang Usaha di kawasan pasar Kebalen	1. 2. 3.
2	SIGIT PRAMBADA 05.24.050	TINGKAT KEMASAN Pengukuran Ruang Terbuka RUMAH-DD EVENT CAR FREE BAY DAN WISATA	1. 2. 3.
3	BENEDIKTUS STEFENIN 04.24.045	PENGEMBANGAN KEBERU- HAN RUANG WISATA MILIK TPI KERADINAN SASAKI	1. 2. 3.
4	MOSES AHOINKIAT 03.24.040	POLA AKTIVITAS, PERSEPSI RUANG IDEAL	1. 2. 3.
5	BAYOSEPH DUTI APRILIUS BUSLEDDO 03.24.039	PENGEMBANGAN KAWASAN METROPOLITAN	1. 2. 3.

Mengetahui,
 Sekretaris Jurusan

DAFTAR ABSENSI MENGIKUTI
SEMINAR HASIL
 JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI / PWK



Nama Mahasiswa : **ARIKANDI**
 Nim : **05 24 042**

No	NAMA MAHASISWA DAN NIM	JUDUL SKRIPSI	TTD PENGUJI
1	YOSERH DITA APRILIUS BUKLEDA 02.24.036	PENGEMBANGAN WILAYAH METROPOLITAN CIBURABANG DI KAWASAN	1. 2. 3.
2	MOSES AHGINHAI 03.24.049	POLA AKTIVITAS, PERSEK BUANG IDEAL	1. 2. 3.
3	PENIDIKTUS STEFENS LINA 04.24.045	PENGEMBANGAN KEPERLUHAN RUMAH KUNYAM MOMORI KEPADAJARAN SAGAN D6	1. 2. 3.
4	RANA PERMATA ISRA 12.24.001	STRATEGI PENGEMBANGAN BERKELANJUTAN KOTA PATI JAWA TIMUR	1. 2. 3.
5	ANDRIANUS 06.24.052	IDENTIFIKASI RUANG FORBUDA PUBLIK PETA Perumahan	1. 2. 3.

Mengetahui,
 Sekretaris Jurusan



LEMBAR ASISTENSI

NAMA : ARIFANDI
NIM : 05.24.042
JURUSAN : T. PLANOLOGI
JUDUL : IDENTIFIKASI SKALA PELAYANAN MALL
PEMBIMBING II : ENDRATNO BUDI SANTOSO, ST

NO	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	26/10/2010	- 11. LBBK Bontomatene - 12. LBBK Bontomatene - 13. LBBK Bontomatene - 14. LBBK Bontomatene - 15. LBBK Bontomatene	
2)	21/11/2010	- 16. LBBK Bontomatene - 17. LBBK Bontomatene - 18. LBBK Bontomatene	
3)	08/12-2010	- 19. LBBK Bontomatene - 20. LBBK Bontomatene - 21. LBBK Bontomatene	
4)	20/01-2011	- 22. LBBK Bontomatene - 23. LBBK Bontomatene - 24. LBBK Bontomatene	
5)	10/02-2011	- 25. LBBK Bontomatene - 26. LBBK Bontomatene - 27. LBBK Bontomatene	
6)	25/03/2011	- 28. LBBK Bontomatene - 29. LBBK Bontomatene - 30. LBBK Bontomatene	
7)	25/04/2011	- 31. LBBK Bontomatene - 32. LBBK Bontomatene - 33. LBBK Bontomatene	
8)	25/05	- 34. LBBK Bontomatene - 35. LBBK Bontomatene - 36. LBBK Bontomatene	



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura - gura 2
MALANG

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam Seminar Hasil tingkat Sarjana Jurusan Teknik Planologi / Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 21 AGUSTUS 2015

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :

Saudara : ARIFANDI

NIM : 05.24.042

Perbaikan tersebut meliputi :

1. Tujuan dari penelitian tidak Urut
2. Abstrak, kata pengantar, Daftar Pustaka
3. Questioner yang Asli
4. Kesimpulan dari 2 Mall pada tingkat pelayanan

Dosen Penguji



Form Wawancara

Responden : Developer mall

Tanggal Survey :

Umur :

1. Apakah sudah memadai tingkat kenyamanan mall ?
2. Apakah sudah memenuhi standar keamanan parkir mall ?
3. Apakah dengan standar luasan mall maka tingkat kelelahan pengunjung ?
4. Luasan parkir, apakah dapat memenuhi kendaraan yang akan ke mall tersebut?
5. Apakah dengan lokasi mall dapat mengganggu kelancaran lalu lintas ? Menurut apakah alasan anda?
6. Berdasarkan perancangan bangunan mall, apakah sudah sesuai dengan tingkat kenyamanan pengunjung mall ?
7. Apakah keuntungan dan kelemahan bangunan mall secara terbuka serta bangunan mall tertutup ?
8. Apakah kebutuhan ruang lahan bermain anak sesuai dengan tingkat kenyamanan ?
9. Karakteristik fisik dari bangunan mall apakah sesuai dengan tingkat keamanan mall ?
10. Konsep bangunan mall seperti apa ?
11. Hubungan fungsional antar bangunan mall dengan kegiatan disekitarnya ?
12. Jenis-jenis toko-toko retail yang berada pada mall?
13. Berapakah meter kebutuhan lahan parkir secara keseluruhan yang dibutuhkan mall?
14. Bangunan parkir dengan luasan berapa meter ?

15. Sistem pelayanan toko-toko retail terhadap pengunjung mall yang secara umum saja ?
16. Ada beberapa toko-toko retail pada mall ini?
17. Penyewa lokasi tempat pada bangunan mall ?
18. Sistem perancangan mall, apakah sudah sesuai dengan izin membangun bangunan (IMB)



QUESTIONER PENGUNJUNG MALL

Questioner ini digunakan untuk membantu dalam penyusunan dan penyelesaian Tugas Akhir dengan judul studi” Identifikasi Skala Pelayanan Mall dengan Studi Lokasi di Kota Malang” dalam mencapai gelar Sarjana Teknik Strata I, atas nama:

Nama : Arifandi

Nim : 0524042

Jurusan : Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota

Hal-hal yang ingin di ketahui dari pentusun untuk membantu dalam penyusunan Tugas Akhir adalah sebagai berikut:

Identitas Responden

Nama Responden :

Alamat Kelamin :

Umur :

Status perkawinan :

Pendidikan

- Tamat SD
- Tamat SMP
- Tamat SMU
- Tamat Perguruan Tinggi
- Sarjana Muda
- Tidak Sekolah

Pekejaan

- | | |
|-----------------|-------------------|
| a. Wiraswasta | f. PNS |
| b. Buruh tani | g. Pegawai Swasta |
| c. Buruh pabrik | h. Pensiunan |
| d. Pedagang | i. |

e. Petani

Identifikasi tingkat skala pelayanan mall

Aspek karakteristik mall

(1) Luasan mall

Menurut pendapat anda dengan berkunjung ke mall di kota malang apakah

1=Sangat sempit

2=Sempit

3=Cukup luas

4=Luas

5=Sangat luas

(2) Luas dasar lantai

pengunjung mall yang berkunjung ke mall nyaman atau tidak ?

1=Sangat nyaman

2=Nyaman

3=Cukup nyaman

4=Kurang nyaman

5=Tidak nyaman

(3) Jalur pengunjung

Pembobotan variabel amatan jalur pengunjung yang merupakan akses bagi pengunjung untuk beraktivitas pada mall tersebut didasari oleh pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

1=Tidak nyaman

2=Kurang nyaman

3=Nyaman

4=Cukup nyaman

5=Sangat nyaman

(4) Pencahayaan bangunan

Pembobotan variabel pencahayaan bangunan yang merupakan penerangan bangunan untuk orientasi pengunjung yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut :

1=Tidak terang

2=Kurang terang

3=Terang

4=Cukup terang

5=Sangat terang

(5) Jenis kegiatan pengunjung

Pembobotan variabel jenis kegiatan pengunjung yang didasari oleh fasilitas – fasilitas yang mendukung mall tersebut berdasarkan pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

1=Berbelanjaan

2=Nongkrong

3=Istirahat

4=Makan-makan

5=Nonton

Aspek fasilitas mall

(1) Lahan parkir

Pembobotan variabel lahan parkir yang didasari oleh pendapat responden pengunjung adalah sebagai berikut :

1=Tidak sesuai

2=Kurang sesuai

3=Sesuai

4=Cukup sesuai

5=Sangat sesuai

(2) Loker berbelanja

loker berbelanja yang berada pada toko-toko berskala besar, seperti *departement stores* yang diperuntukkan bagi pengunjung mall yang membawakan barang-barang yang berlebihan. Pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Kurang terpenuhi

2=Tidak terpenuhi

3=Terpenuhi

4=Cukup terpenuhi

5=Sangat terpenuhi

(3) Bioskop

Terdapatnya fasilitas mall yang adanya bioskop yang diperuntukkan bagi pengunjung mall, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Sangat buruk

2=Tidak buruk

3=Buruk

4=Sedang

5=Baik

(4) Tempat sampah

Tempat sampah disediakan bagi sarana mall agar mall tersebut lebih bersih, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Kurang memadai

2=Cukup memadai

3=Memadai

4=Cukup memadai

5=Sangat memadai

(5) Lahan bermain anak

Lahan bermain anak yang disediakan pihak pengelola mall yang diperuntukkan buat keluarga yang membawa anak-anak agar dapat lebih lama di mall tersebut. Pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden bagi pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Tidak nyaman

2=Kurang nyaman

3=Nyaman

4=Cukup nyaman

5=Sangat nyaman

(6) Restaurant

Restaurant di butuhkan pengunjung mall untuk beristirahat dan makan, pembobotan variabel yang didasari oleh pendapat responden pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Tidak memadai

2=Kurang memadai

3=Memadai

4=Cukup memadai

5=Sangat memadai

(7) Taman

Taman yang disediakan oleh pengelola mall yang diperuntukkan buat pengunjung mall, pembobotan variabel yang didasari oleh pengunjung mall adalah sebagai berikut:

1=Sangat buruk

2=Buruk

3=Sedang

4=Cukup baik

5=Baik

Dinas BAPPEDA (Badan Perencanaan Daerah)

1. Patung-patung seni merupakan cira kota terdapat di lokasinya di kecamatan mana aja?
2. Pengunjung mall untuk mengetahui ke lokasi mall melalui petunjuk arah, apakah indikator penempatan petunjuk arah sudah tepat ?
3. Apakah konsep pengembangan kota sesuai dengan pembangunan mall pada lokasi tersebut dengan melihat RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota)?
4. Dalam tinjauan jalan dalam hal ini aspek transportasi perkotaan dapat dengan dilalui dengan kendaraan bermotor, seperti bus pariwisata, apakah sesuai dengan kapasitas jalan agar tidak menimbulkan kemacetan lalu lintas?
5. Hubungan jenis kegiatan pada lokasi mall berhubungan dengan jenis kegiatan yang berada disekitarnya mall tersebut ?

Dinas BPS (Badan Pusat Statistik)

1. Apakah sudah sesuai dengan jenis kegiatan perdagangan dalam hal ini mall diperlukan hubungan fungsional antara jenis kegiatan pada mall dengan jenis kegiatan yang berada disekitarnya
2. Berapakah besar terlayani penduduk dengan adanya mall?
3. Untuk mengurangi kemacetan lalu-lintas kepadatan penduduk di daerah sekitar pusat kota, apakah harus dikurangi?

Pengelola parkir (Mall)

1. Berapakah luasan parkir kendaraan sudah mencukupi untuk menampung parkir?

2. Puncak kendaraan bermotor pada parkir mall tersebut?
3. Menurut, berapakah persen pengunjung mall dari luar kota malang?



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional

Desain Survey

Dinas Badan Pusat Statistik

BPS

Identitas Surveyor

Nama : Arifandi

Nim : 05.24.042

Tujuan Studi : Pengumpulan data-data pendukung guna penyusunan tugas akhir dengan judul "Identifikasi Tingkat Skala Pelayanan Mall di Kota Malang".

No	Data Yang dibutuhkan	Tahun	Bentuk data
1.	Data pengunjung kawasan pariwisata	2008– 2014	Table
2.	Monografi Kecamatan <ul style="list-style-type: none">• Jumlah penduduk• Pendapatan per kapita• Aksesibilitas Kota• Kepadatan penduduk	2014	Uraian



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional

Desain Survey

Pengelola Mall (Developer)

Identitas Surveyor

Nama : Arifandi

Nim : 05.24.042

Tujuan Studi : Pengumpulan data-data pendukung guna penyusunan tugas akhir dengan judul

“Identifikasi Tingkat Skala Pelayanan Mall di Kota Malang”.

No	Data Yang dibutuhkan	Tahun	Bentuk data
1.	Luasan mall Luasan lantai dasar Ketinggian bangunan Jumlah pengunjung	2013-2015	Tabel/uraian
2.	Fasilitas mall adalah sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none">• Tempat sampah• Taman (apabila ada)• Tempat sampah• Telepon umum (bila ada)• Lahan parkir (luasan parkir)• Resto/cafe (luasan ruang)• Loker berbelanja• Stand toko	2013-2015	Uraian/Tabel



Desain Survey

BAPPEDA Kota Malang

Identitas Surveyor

Nama : Arifandi

Nim : 05.24.042

Tujuan Studi : Mengumpulkan data-data pendukung guna penyusunan penulisan ilmiah dengan judul “ Identifikasi Tingkat Skala Pelayanan Mall di Kota Malang”

<i>NO</i>	<i>Data yang di butuhkan</i>	<i>Tahun</i>	<i>Bentuk Data</i>
1	Konsep	2013-	Uraian Dan
2	Pengembangan Kota	2014	Tabel
	Transportasi Kota	2013-	Uraian Dan
		2014	Tabel

Dinas BAPPEDA (Badan Perencanaan Daerah)

1. Patung-patung seni merupakan cira kota terdapat di lokasinya di kecamatan mana aja?
2. Pengunjung mall untuk mengetahui ke lokasi mall melalui petunjuk arah, apakah indikator penempatan petunjuk arah sudah tepat ?
3. Apakah konsep pengembangan kota sesuai dengan pembangunan mall pada lokasi tersebut dengan melihat RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota)?
4. Dalam tinjauan jalan dalam hal ini aspek transportasi perkotaan dapat dengan dilalui dengan kendaraan bermotor, seperti bus pariwisata, apakah sesuai dengan kapasitas jalan agar tidak menimbulkan kemacetan lalu lintas?
5. Hubungan jenis kegiatan pada lokasi mall berhubungan dengan jenis kegiatan yang berada disekitarnya mall tersebut ?

Dengan hasil wawancara

1. Patung-patung seni didaerah alun-alun kota malang dengan kantor walikota dan kantor DPRD kota Malang merupakan pusat pemerintahan dari Kotamadya Malang sebagai simbol pemerintahan kotamadya Malang
2. Sudah tepat
3. Menurut RDTRK kota malang bahwa pembangunan malang pada tahun 2007 tidak sesuai dengan pada kawasan pendidikan yaitu mall MATOS yang dapat terjadi penumpukkan kendaraan pada hari-hari libur
4. Pada Mall MATOS tidak tersedia parkir buat bus pariwisata
5. Karena berhubungan erat antara kebutuhan primer masyarakat Kota Malang .

Dinas BPS (Badan Pusat Statistik)

1. Apakah sudah sesuai dengan jenis kegiatan perdagangan dalam hal ini mall diperlukan hubungan fungsional antara

jenis kegiatan pada mall dengan jenis kegiatan yang berada disekitarnya

2. Berapakah besar terlayani penduduk dengan adanya mall?
3. Untuk mengurangi kemacetan lalu-lintas kepadatan penduduk di daerah sekitar pusat kota, apakah harus dikurangi?

Hasil wawancara

1. Yang sesuai dengan pasar modern yang berdasarkan konsep mall yang berdasarkan shopping centre.
2. Sebesar jumlah penduduk yang di Kota Malang jumlah penduduk di kota Malang dengan adanya 3 mall besar yang di kota malang yaitu mall MATOS (*Malang Town Square*), MOG(Mall Olympic Garden) dan Dinoyo Mall
3. Dengan kemacetan lalu lintas harus di kurangi jumlah kendaraan bermotor dengan mningkatkan karena para pengunjung dari Kota Malang



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura-Gura 2
MALANG



Lamp : 1 Lembar
Perihal : Permohonan Tugas Akhir/Skripsi

Kepada : Yth. Ketua Jurusan Teknik Planologi
Institut Teknologi Nasional
Malang

Dengan Hormat,
Bersama ini saya mahasiswa/i Jurusan Teknik Planologi

Nama : ARITANDI

NIM : 05 24 042

Dapat diijinkan untuk mengambil tugas akhir/Skripsi

Adapun hasil studi yang telah saya peroleh adalah :

Kredit : 139 SKS

IPK : 2,72

Studio/PKN.

Selesai _____ Studio (studio proses, kota, wilayah, PKN)

Apabila dalam penyelesaian/ penyusunan Tugas akhir tersebut melampaui batas waktu yang telah ditetapkan, saya sanggup untuk daftar ulang kembali
Demikian permohonan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, atas kebijaksanaan dan perhatian Ketua Jurusan disampaikan terima kasih

Malang,
Hormat Saya

ARITANDI

Mengetahui dan menyetujui

BAU/TUK

26/2/11

M. Hermawan

Sekretaris
Jurusan T. Planologi

Dosen Wali

Mira Setiawan

Recording
Jurusan T. Planologi



JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI/PWK
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

Lamp : 4 Lembar
Perihal : Seminar Dan Sidang Tugas Akhir

Kepada Yth. Ketua Jurusan Teknik Planologi
Institut Teknologi Nasional
Malang

Dengan Hormat,
Bersama ini saya mahasiswa/i Jurusan Teknik Planologi

Nama : ARIFANDI

NIM : 05 24 042

Dapat diijinkan untuk mengikuti Seminar dan Sidang tugas akhir/Skripsi
Adapun hasil studi yang telah saya peroleh adalah :

Kredit : 130 SKS

IPK : 2,72


Dengan rekapitulasi DPA (Daftar Prestasi Akademik) Mahasiswa terlampir
Demikian Permohonan ini saya buat dengan sebenar-benarnya

Malang,
Hormat Saya



.....
ARIFANDI

Mengetahui dan menyetujui

Rekording Jur. T. Planologi


Dra. Sunarsih

Dosen Wali


Mira Setiawan

Sekretaris
Jurusan T. Planologi


.....

- Lampiran :
1. Surat Puan PKN
 2. DPA Mahasiswa
 3. Semua KHS Asli
 4. Hasil Konversi terbaru



PT BINA PERSEKUTUAN MALANG
BINA TEKNOLOGI MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I
Kampus II
Jl. Bendaqan Segara-gura No. 2, Telp. (0341) 551-421, Hujung, Fax. (0341) 550079, Malang 65145
Jl. Pahlawan Korpri No. 2 Telp. (0341) 417806 Fax. (0341) 417804 Malang

22 September 2010

Nomor : ITN - 352/I.TA/4/2010
Lampiran :
Perihal : Pembimbing Tugas Akhir
Kepada Yth : Bapak. Endranto Budi Santoso, ST,
Dosen Institut Teknologi Nasional

Di - M A L A N G.

Dengan Hormat,
Kami dari Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang sedang mengembangkan perencanaan dari semua aspek, tidak hanya dari sisi pandang teknis, tetapi juga dari aspek lain, seperti : perilaku, budaya, sejarah, ekonomi dan sebagainya. Untuk itu kami mohon kesediaan Ibu / Bapak untuk membimbing Mahasiswa kami :

Nama : Arifand.
NIM : 05.24.042.
Judul TA : "Identifikasi Skala Pelayanan Mall".

Sejak Tanggal :2010. s/d2010
(Maksimum 6 bulan). Dalam masa pembimbingan tersebut, Ibu / Bapak didampingi oleh Pembimbing I dari Jurusan kami, yaitu :
Arlef Setiawan, ST, MTP. untuk memudahkan penyusunan persepsi dalam penyusunan materi TA tersebut.

Besar harapan, Bapak / Ibu dapat menerima permohonan kami. Atas perhatian serta bantuannya kami ucapkan banyak terima kasih.

a.n. D e k a n
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Ud. Ketua Jurusan Teknik Perencanaan
Wilayah dan Kota

DR. Ir. Ibnu Sasongko, MTA
NIP. 1. 1016 800 178.



SK. DIKNAS: 421.9/1722/420.304/2002

PRACASTA Education and Training Center
Computer – Programming – Design – English – Accounting – Taxation

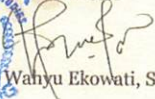
English Language Program
No. 056/PRAÇ - I/2009

This is to certify **ARIFANDI**, having completed a course of English Language Program to perform TOEFL test, obtained TOEFL equivalent score of 400. The materials test include:

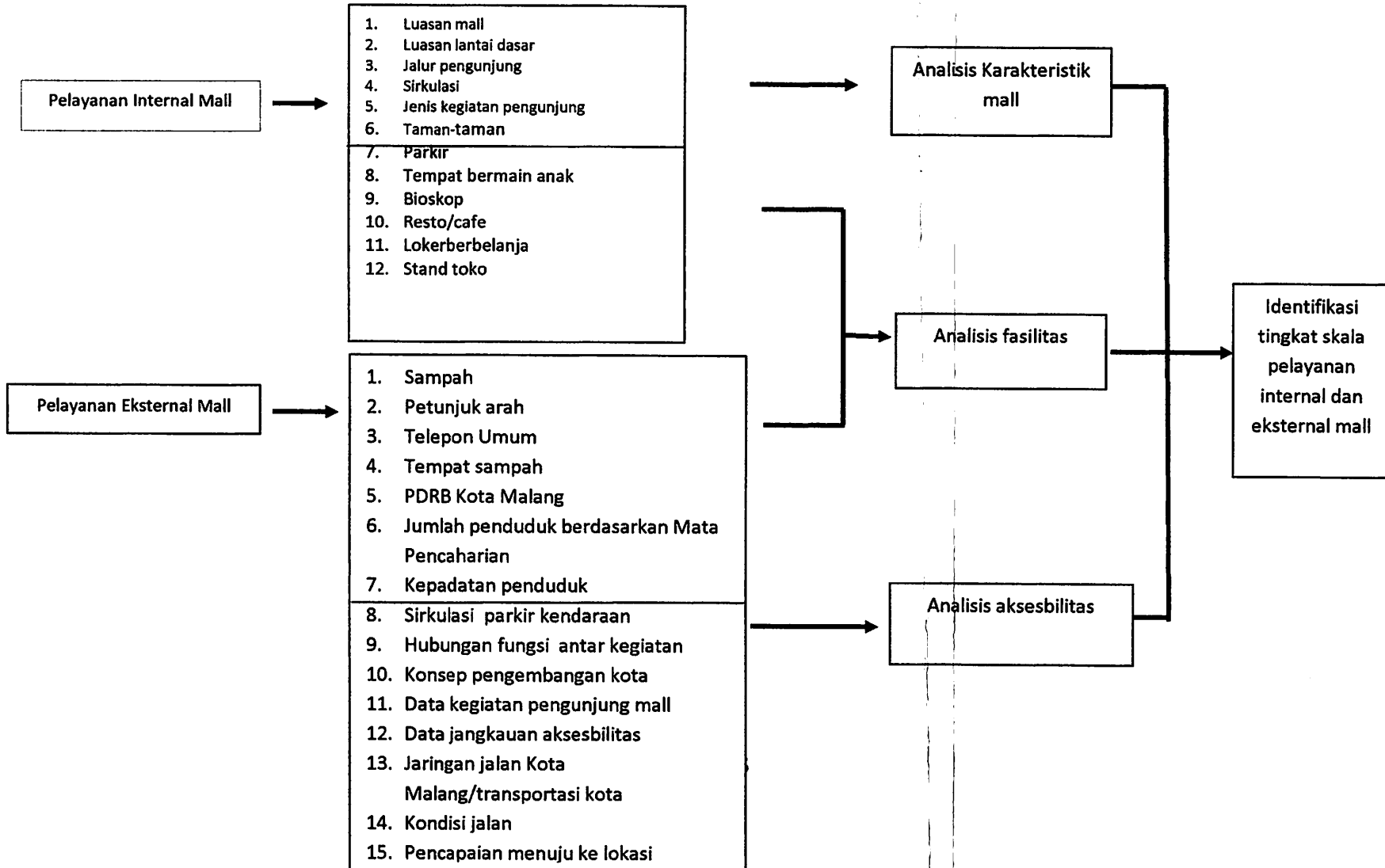
- Listening Comprehension
- Structure
- Reading Comprehension
- Writing

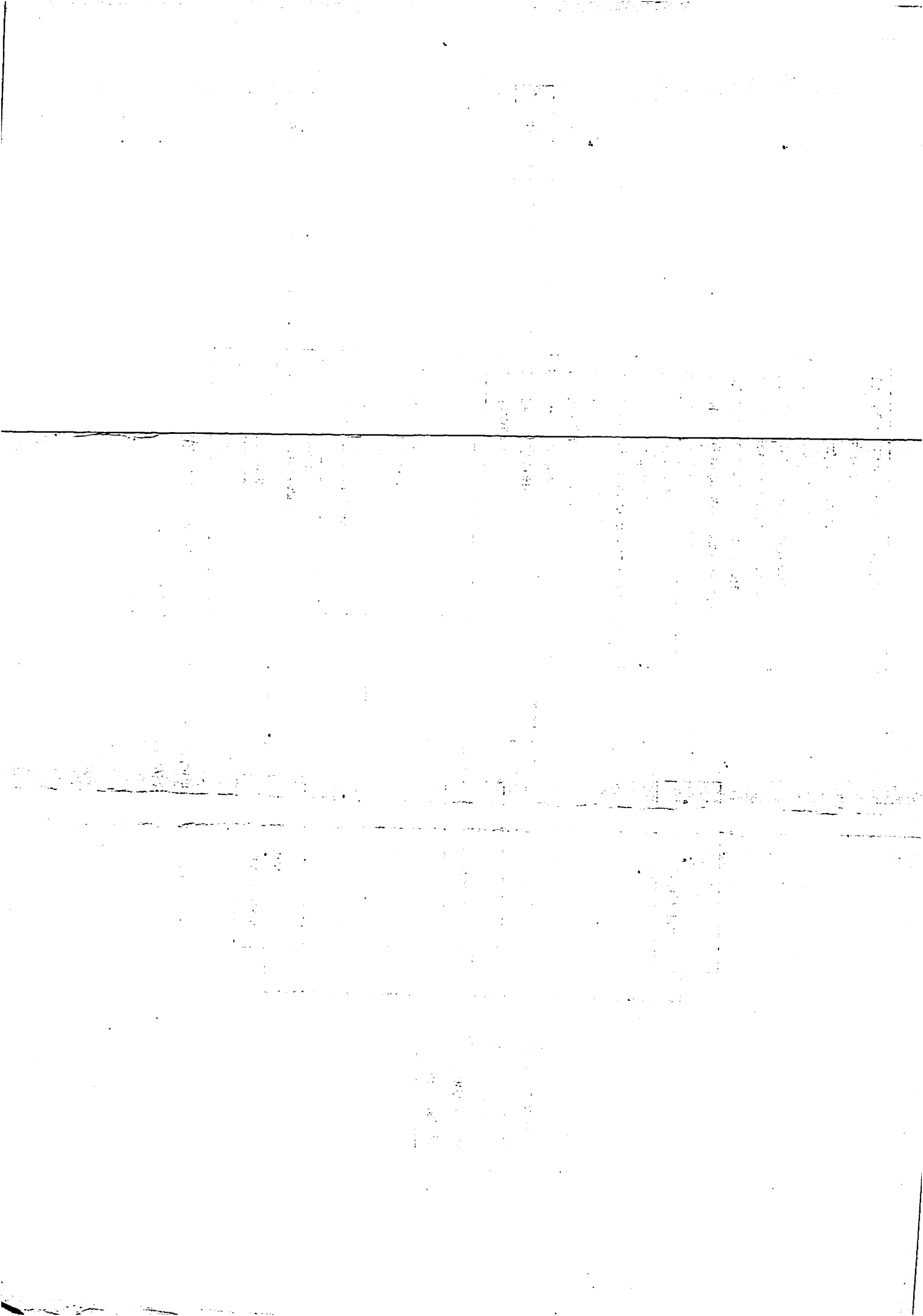


Malang, January 14, 2009
Director

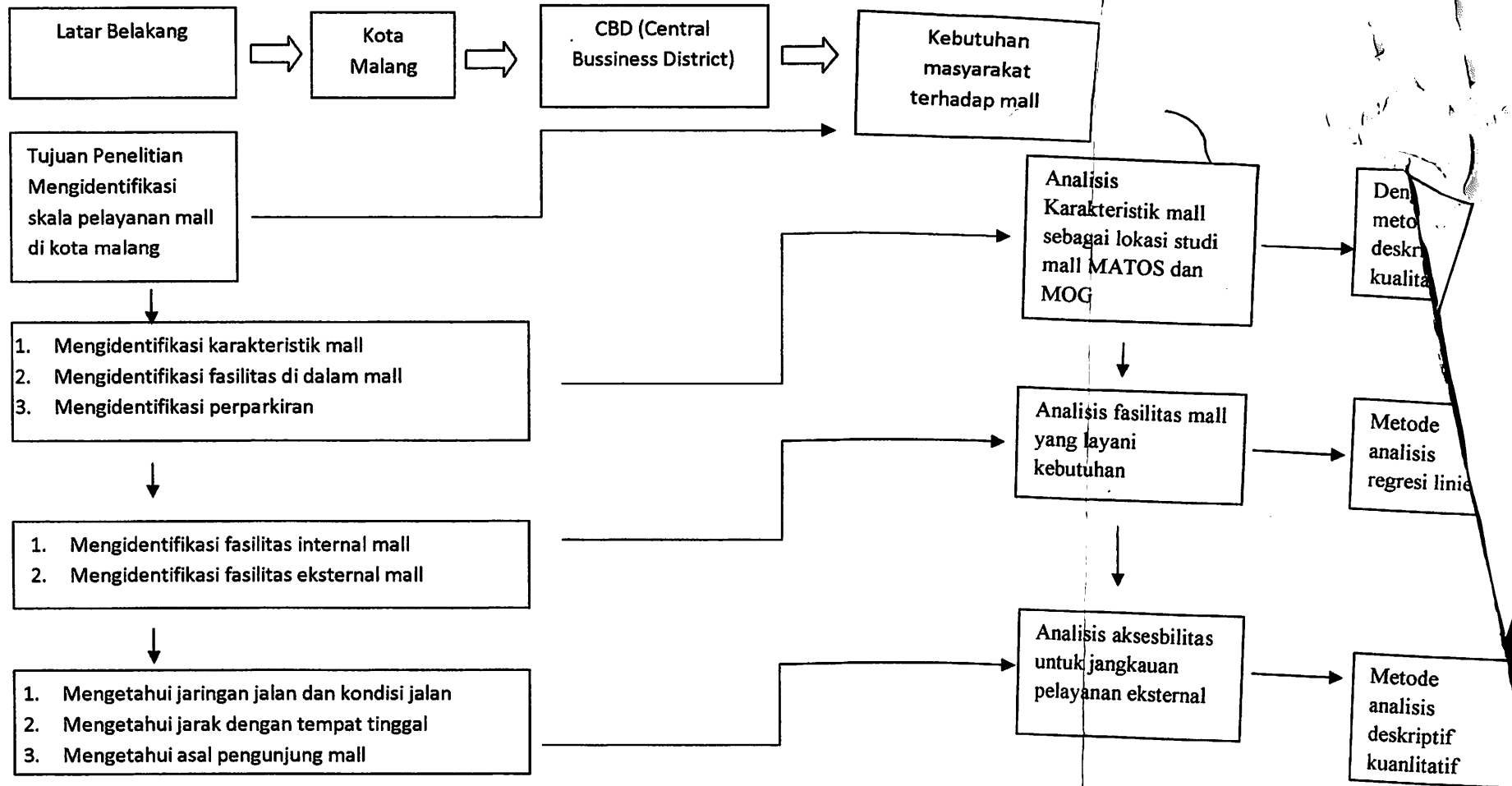

Wahyu Ekowati, SE

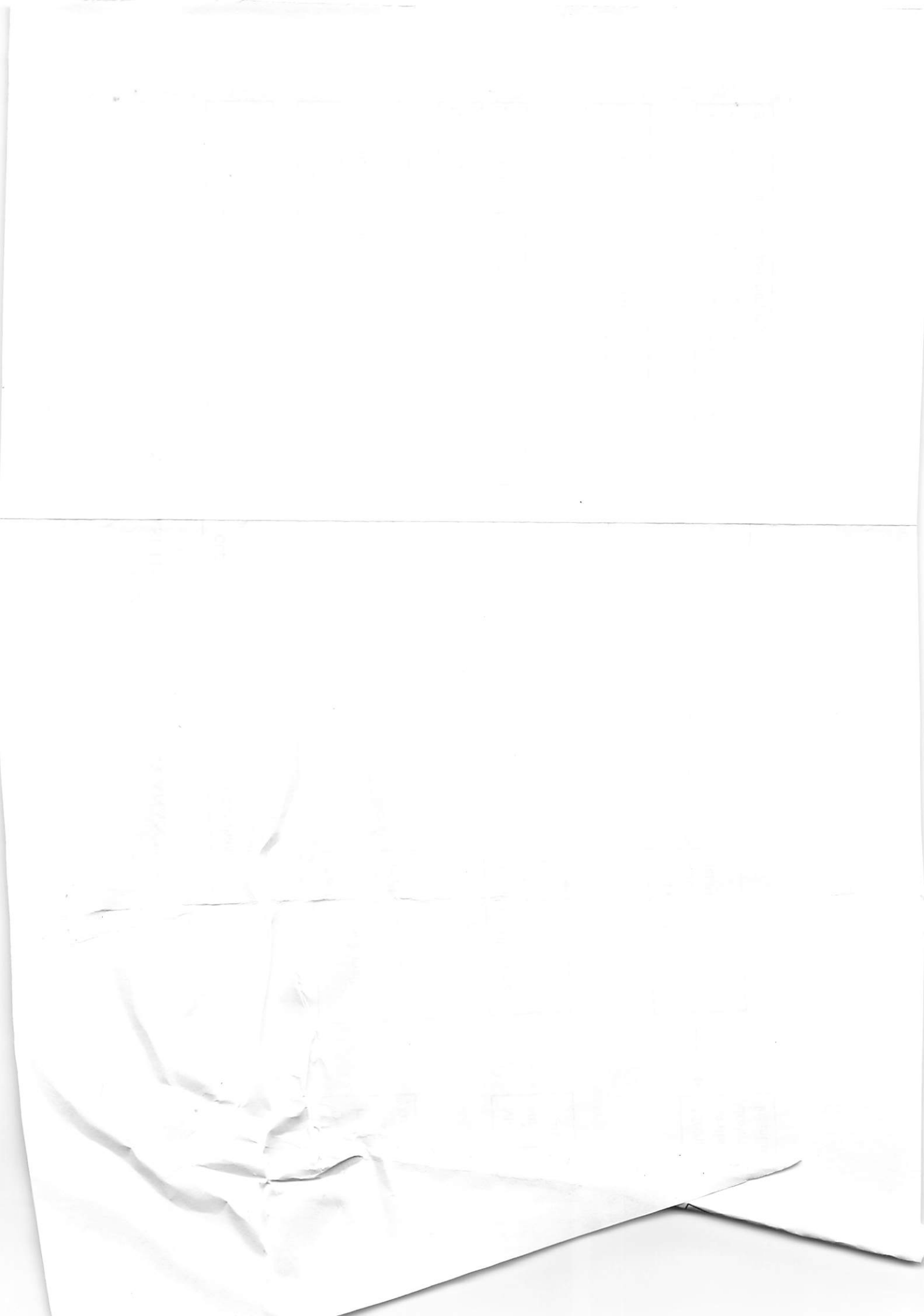
KERANGKA KERJA
IDENTIFIKASI TINGKAT PELAYANAN MALL
(Studi Lokasi Malang Town Square dan Malang Olympic Garden)





KERANGKA PIKIR
IDENTIFIKASI TINGKAT SKALA PELAYANAN MALL
 (Studi lokasi Kota Malang)





CHECKLIST
IDENTIFIKASI TINGKAT SKALA PELAYANAN MALL
 (Studi Lokasi Di Kota Malang)

<i>Sasaran</i>	<i>Landasan Teori</i>	<i>Variabel</i>	<i>Data</i>	<i>Tahun</i>	<i>Bentuk Data</i>	<i>Sumber</i>
Skala pelayanan internal mall	Skala pelayanan internal mall adalah Pelayanan internal mall yang berorientasi pada pengunjung mall setiap golongan pengunjung harus mendapatkan pelayanan fasilitas-fasilitas mall dan efektivitas pada bangunan mall.	1. Luasan mall	Karakteristik mall	2014	Tabel dan Uraian	Pengelola (develop)
		2. Luasan lantai dasar	Karakteristik	2014	Tabel	Pengelola
		3. Jalur pengunjung	Karakteristik	2014	Uraian	Pengelola
		4. Kegiatan pengunjung	Jenis kegiatan	2014	Tabel dan uraian	Pengunjung
		5. Tempat sampah	Fasilitas mall	2014	Tabel dan Uraian	Pengelola (develop)
		6. Taman	<i>Fasilitas</i>	2013	Tabel	Pengelola
		7. Tempat duduk				
		8. Loker berbelanja				
		9. Stand toko				
		10. Bioskop				
		11. Parkir				
		12. Lahan bermain anak				
Skala pelayanan eksternal kota malang	Skala pelayanan eksternal adalah Pusat pelayanan berskala eksternal	1. Patung-patung seni	Fasilitas perkotaan	2013	Tabel dan uraian	BPS Bappeda
		2. Petunjuk arah				
		3. Telepon Umum				

	<i>Metodologi</i>	<i>Metode Analisa</i>	<i>Output</i>
iii	Survey Primer dan sekunder yang berupa observasi	Deskriptif kuantitatif	Analisis karakteristik
	Survey sekunder Survey primer	Deskriptif	

yang meliputi fasilitas yang lingkup pelayanannya mencakup bagian wilayah kota yang diarahkan pada lokasi yang mempunyai kemudahan aksesibilitas dan bisa dicapai secara lebih merata dari setiap lingkungan.	4.	Tempat pembuangan sampah	Pelayanan fasilitas perdagangan	2014	Tabel dan uraian	BPS	Survey sekunder yang berupa wawancara dan kuesioner	Deskriptif kualitatif	Skoring pelayanan eksternal mall
	5.	Konsep pengembangan kota	Fasilitas perkotaan	2014	Tabel dan uraian	BAPPEDA	Survey sekunder	Deskriptif kuantitatif	Gambaran umum
	6.	Transportasi kota	Sirkulasi mall	2014	Tabel dan uraian	BAPPEDA	Survey sekunder	Deskriptif kualitatif	Analisis fasilitas
	7.	Lahan Parkir	Fasilitas mall	2014	Tabel	PENGELOLA MALL	Survey primer melalui observasi dan kuesioner	Deskripsi kuantitatif	Gambaran umum
	8.	Hubungan fungsi antar kegiatan	Fasilitas mall	2014	Tabel				
	9.	Jumlah penduduk	Fasilitas mall	2014	Tabel	BPS	Survey primer		Analisis aksesibilitas
	10.	Kepadatan penduduk	Fasilitas mall	2014	Tabel	BPS	Survey sekunder	Deskriptif kualitatif	Gambaran umum
	11.	Data aksesibilitas	Sirkulasi mall	2014	Tabel	BPS	Survey sekunder	Deskriptif kualitatif	Analisis aksesibilitas
	12.	Data pengunjung pariwisata	Pola sirkulasi mall	2014	Tabel	BPS	Survey sekunder	Deskriptif kualitatif	Gambaran umum
	13.	Hubungan fungsional	Karakteristik mall	2014	Tabel	Dinas pariwisata	Survey sekunder	Deskriptif kualitatif	Gambaran umum
	14.	Kondisi jalan	Fasilitas perkotaan	2014	Uraian dan gambar	BAPPEDA	Survey primer yaitu observasi	Deskriptif kualitatif	Analisis aksesibilitas
	15.	Pencapaian menuju ke lokasi	aksesibilitas	2014	Tabel dan uraian	BPS		Deskriptif kuantitatif	Analisis

