

Bantul

Jurnal Riset Daerah
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
(BAPPEDA) Kabupaten Bantul

ISSN : 1412-8519 (media cetak)

ISSN : 2829-2227 (media online)

JRD

Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul

Muhammad Farkhan Fadhlurokhman^{1✉}, Ryan Fathurrahman², Hendy Fauzi³, Arifa Farhani⁴, Adinda Salshabilla Zhauzha Huda⁵, Dewa Anggara⁵, Latifatul Isyarah⁶, Sisilia Dorcelina Sapranim⁷

Program Magister Ekonomika Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

✉ fadhlurokhmanmf@gmail.com

ARTICLE INFORMATION

Submitted : July 2026

Revised : Augst 2026

Published : Sept 2026

KEYWORDS

Kelayakan Indikatif Mal
 Ekonomi Lokal
 Tata Ruang
 Koridor Lokasi
 Kabupaten Bantul

ABSTRAK

Perluasan aktivitas ekonomi metropolitan di Daerah Istimewa Yogyakarta meningkatkan relevansi penyediaan fasilitas ritel modern di kawasan periurban. Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan indikatif pengembangan mal di Kabupaten Bantul melalui pembacaan potensi permintaan, koridor lokasi, pagar regulasi, serta desain ekonomi lokal yang inklusif. Penelitian ini menggunakan desain deskriptif eksploratif berbasis data sekunder dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Kementerian Keuangan (Kemenkeu), telaah dokumen, dan *scorecard* kebijakan. Data bersumber dari statistik ekonomi daerah, indikator kependudukan dan pengeluaran, data fiskal, regulasi daerah, serta literatur empiris mengenai lokasi mal, perilaku konsumen, *catchment area*, *tenant mix*, dan dampak perkotaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bantul memiliki basis pasar yang kuat, ditandai oleh pertumbuhan PDRB riil dari Rp18.839,3 miliar pada 2020 menjadi Rp24.094,68 miliar pada 2025, jumlah penduduk sekitar satu juta jiwa, serta proporsi belanja nonmakanan sebesar 56,44 persen. Bantul bagian utara, terutama koridor Banguntapan–Ring Road Selatan–Wonosari/Imogiri Timur, muncul sebagai lokasi makro paling kuat karena memadukan basis penduduk yang besar, arus komuter, dan kedekatan dengan Kota Yogyakarta. Namun, kelayakan tersebut tetap bersyarat pada kesesuaian tata ruang, status lahan, Andalalin, persetujuan lingkungan, kelayakan finansial, serta perlindungan pasar rakyat dan UMKM. Penelitian menyimpulkan bahwa Bantul layak secara indikatif untuk masuk ke tahap studi teknis-finansial lanjutan, bukan pembangunan langsung, dengan model *community-lifestyle mall* sebagai arah kebijakan yang disarankan.

ABSTRACT

The expansion of metropolitan economic activity in the Special Region of Yogyakarta has increased the relevance of modern retail facilities in peri-urban areas. This study assesses the indicative feasibility of shopping mall development in Bantul Regency by examining demand potential, spatial corridors,

regulatory safeguards, and inclusive local-economic design. The study applies a descriptive exploratory design using secondary data, document review, and a policy scorecard. Data were drawn from regional economic statistics, population and expenditure indicators, fiscal data, local regulations, and empirical literature on mall location, consumer behavior, catchment areas, tenant mix, and urban impacts. The findings show that Bantul has a strong market base, indicated by consistent real gross regional domestic product growth from Rp18,839.3 billion in 2020 to Rp24,094.68 billion in 2025, a population of around one million residents, and a non-food expenditure share of 56.44 percent. The northern part of Bantul, particularly the Banguntapan-Ring Road Selatan-Wonosari/Imogiri Timur corridor, emerges as the strongest macro-location because it combines a large local population, commuter flows, and proximity to Yogyakarta City. However, feasibility remains conditional on detailed spatial planning, land status, traffic-impact analysis, environmental approval, financial appraisal, and protection of traditional markets and micro-enterprises. The study concludes that Bantul is indicatively feasible for a further technical-financial feasibility study, not for immediate construction, with a community-lifestyle mall model as the preferred policy direction.

1. PENDAHULUAN

Dalam satu dekade terakhir, pusat perbelanjaan modern tidak lagi hanya dipahami sebagai tempat transaksi ritel, tetapi berkembang menjadi ruang pengalaman yang menggabungkan belanja, kuliner, hiburan, jasa, dan interaksi komunitas. Kajian mutakhir menunjukkan bahwa keberlangsungan mal semakin ditentukan oleh kemampuan pengelola membentuk pengalaman pengunjung, komposisi penyewa, serta keterhubungan antara layanan fisik dan perubahan perilaku konsumen [10][14]. Pada saat yang sama, pemilihan lokasi mal memerlukan penilaian multikriteria yang mencakup ukuran pasar, aksesibilitas, transportasi, kepadatan penduduk, kedekatan dengan pusat aktivitas, dan persaingan dengan pusat belanja yang telah ada [9][29]. Mal juga dapat membentuk *urban core* baru yang memengaruhi pola perjalanan, penggunaan lahan, dan perkembangan kawasan sekitarnya [13]. *Status quo* tersebut menunjukkan bahwa kajian pengembangan mal perlu ditempatkan sebagai kajian pembangunan wilayah yang menggabungkan dimensi pasar, ruang, pengalaman pengunjung, regulasi, dan dampak lokal, bukan sekadar penilaian atas ketersediaan lahan.

Kebutuhan pembacaan semacam itu relevan bagi Kabupaten Bantul sebagai wilayah *periurban* yang berbatasan langsung dan memiliki hubungan mobilitas kuat dengan Kota Yogyakarta. PDRB atas dasar harga konstan Bantul meningkat dari Rp18.839,3 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp22.964,6 miliar pada tahun 2024 dan menempatkan Bantul sebagai kontributor ekonomi terbesar ketiga di DIY [3]. Kabupaten ini juga memiliki penduduk sekitar satu juta jiwa, kepadatan yang relatif tinggi, pengeluaran per kapita Rp1.730.515 per bulan, serta proporsi belanja nonmakanan sebesar 56,44 persen [3]. Data fiskal daerah turut menunjukkan aktivitas retribusi jasa umum dan jasa usaha yang relatif kuat dibandingkan kabupaten/kota lain di DIY [5]. Kombinasi pertumbuhan ekonomi, basis penduduk, dan pola konsumsi tersebut memberikan alasan awal untuk menilai potensi penyediaan pusat perdagangan, jasa, kuliner, rekreasi, dan ruang komunitas di dalam wilayah Bantul. Namun, indikator makro tersebut baru menunjukkan potensi pasar dan belum dapat dianggap sebagai bukti kelayakan pembangunan pada lokasi tertentu.

Persoalan kebijakan yang dihadapi Bantul karena itu bukan hanya belum adanya bangunan mal berskala besar. Kedekatan dengan Kota Yogyakarta dan Sleman memungkinkan sebagian kebutuhan ritel modern, hiburan, dan rekreasi masyarakat dipenuhi di luar wilayah, sehingga terdapat potensi *economic leakage* berupa tidak tertahannya sebagian belanja, kesempatan usaha, dan aktivitas pendukung di daerah asal. Akan tetapi, upaya menahan arus belanja tidak boleh dilakukan dengan mengabaikan pasar rakyat, usaha mikro dan kecil, tata ruang, aksesibilitas, serta daya dukung lingkungan. Peraturan daerah dan peraturan bupati di Kabupaten Bantul menempatkan perlindungan pasar rakyat, kemitraan dengan usaha mikro dan kecil, kesesuaian lokasi, ketersediaan parkir, dan infrastruktur sebagai prasyarat penyelenggaraan pusat perbelanjaan [17][18][19][20]. Oleh sebab itu, keputusan pengembangan mal

harus menjawab dua kepentingan sekaligus, yaitu memperkuat retensi belanja dan simpul ekonomi lokal, serta mencegah *crowding-out*, kemacetan, dan manfaat ekonomi yang hanya terkonsentrasi pada pengelola atau penyewa besar.

Penelitian terdahulu telah memberikan dasar penting, tetapi masih tersebar pada fokus yang berbeda. Khosravian *et al.* (2024) dan Zhou *et al.* (2024) menekankan pemilihan lokasi melalui pendekatan multikriteria dan perubahan perilaku konsumen. Sugema *et al.* (2018) membahas optimalisasi aset komersial pemerintah berbasis analisis pasar, sedangkan Lontoc *et al.* (2023) menunjukkan peran mal sebagai pusat perkotaan baru. Kajian lain lebih banyak membahas perkembangan riset mal, pengalaman pengunjung, pengelolaan *tenant*, atau kelayakan proyek pada lokasi yang telah lebih dahulu ditentukan [1][10][14][25]. *Scientific gap* penelitian ini terletak pada masih terbatasnya kajian *pre-feasibility* yang secara terpadu menilai kabupaten periurban yang belum memiliki mal berskala besar melalui pembacaan permintaan, perbandingan koridor lokasi makro, pagar regulasi, risiko terhadap pasar rakyat, dan desain integrasi ekonomi lokal. Kesenjangan tersebut penting bagi pemerintah daerah karena keputusan awal tidak hanya memerlukan jawaban “layak atau tidak”, tetapi juga memerlukan penjelasan mengenai koridor yang paling rasional, syarat yang harus dipenuhi, risiko yang perlu dikendalikan, dan model pengembangan yang paling sesuai dengan karakter wilayah. Inovasi penelitian terletak pada penggabungan empat lapisan analisis basis pasar, struktur mobilitas dan koridor periurban, pagar regulasi daerah, dan desain *community-lifestyle mall* berbasis ekonomi lokal ke dalam *scorecard* kebijakan.

Berangkat dari kesenjangan tersebut, penelitian ini bertujuan menilai kelayakan indikatif pengembangan mal di Kabupaten Bantul dengan menganalisis potensi permintaan, membandingkan koridor lokasi, mengidentifikasi persyaratan regulasi dan risiko, serta merumuskan konsep pengembangan inklusif. Secara akademik, penelitian ini menawarkan kerangka *pre-feasibility* terintegrasi untuk membaca pengembangan pusat perbelanjaan pada wilayah penyangga kota besar. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan membantu Pemerintah Kabupaten Bantul menyaring koridor prioritas, menentukan kebutuhan studi lanjutan, merancang perlindungan pasar rakyat dan UMKM, serta menyusun persyaratan bagi calon investor. Karena bersifat indikatif, penelitian ini tidak menetapkan keputusan investasi atau tapak final, tetapi menyediakan dasar awal bagi studi permintaan, studi teknis-finansial, penapisan RDTR, Andalalin, kajian lingkungan, dan konsultasi publik.

2. BAHAN DAN METODE

2.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan desain deskriptif eksploratif dengan pendekatan studi kasus wilayah. Desain tersebut dipilih karena tujuan penelitian bukan menguji hubungan kausal secara statistik, melainkan menyusun pembacaan awal mengenai potensi, risiko, dan prasyarat kebijakan pengembangan mal di Kabupaten Bantul. Pendekatan ini sesuai untuk studi indikatif yang membutuhkan penggabungan data kuantitatif sekunder, telaah regulasi, dan sintesis literatur.

Lokasi penelitian adalah Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan perhatian khusus pada koridor utara yang berbatasan dan terhubung kuat dengan Kota Yogyakarta. Pemilihan lokasi didasarkan pada karakter Bantul sebagai wilayah periurban, basis penduduk yang besar, pertumbuhan ekonomi yang konsisten, serta potensi kebocoran konsumsi ke pusat ekonomi yang lebih mapan di Kota Yogyakarta dan Sleman.

2.2 Objek, Data, dan Instrumen Penelitian

Objek penelitian adalah potensi pengembangan pusat perbelanjaan modern atau mal di Kabupaten Bantul. Subjek analisis bukan individu responden, melainkan indikator wilayah, pasar, regulasi, dan risiko pembangunan. Unit pembacaan lokasi meliputi koridor Banguntapan, Sewon, Kasihan, kawasan pusat Bantul, dan kawasan selatan atau wisata pantai.

Data yang digunakan terdiri atas data sekunder dan dokumen kebijakan. Data ekonomi dan sosial meliputi PDRB, jumlah penduduk, kepadatan penduduk, pengeluaran per kapita, komposisi belanja makanan dan nonmakanan, dan indikator PPN indikatif bersumber dari BPS serta data fiskal daerah berupa retribusi daerah bersumber dari Kemenkeu. Dokumen kebijakan mencakup Perda Bantul Nomor 21 Tahun 2018, Perbup Bantul Nomor 98 Tahun 2019, Perbup Bantul Nomor 131 Tahun 2020, dan Perda Bantul Nomor 9 Tahun 2021. Instrumen analisis berupa matriks indikator, matriks lokasi, dan *scorecard* kebijakan.

2.3 Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian dilakukan melalui empat tahap. Pertama, pengumpulan data sekunder dari statistik resmi, data fiskal, regulasi daerah, dan literatur ilmiah. Kedua, pemilihan indikator kunci yang relevan dengan pengembangan mal, meliputi permintaan pasar, aksesibilitas, struktur lokasi, risiko lalu lintas, keberadaan pasar rakyat, dan peluang integrasi UMKM. Ketiga, penyusunan matriks perbandingan antarkoridor lokasi. Keempat, penyusunan sintesis kelayakan indikatif dan roadmap tindak lanjut.

Penelitian tidak melakukan survei primer, wawancara mendalam, uji preferensi tenant, pengukuran lalu lintas lapangan, ataupun perhitungan finansial investor. Oleh karena itu, hasil penelitian dibatasi sebagai pre-feasibility atau kelayakan indikatif yang dapat menjadi dasar penyusunan studi kelayakan teknis-finansial pada tahap berikutnya.

2.4 Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif-komparatif dan sintetik. Data ekonomi dan kependudukan digunakan untuk membaca potensi permintaan, sedangkan data lokasi dan regulasi digunakan untuk menilai prasyarat pengembangan. Analisis koridor dipahami sebagai penilaian terhadap jalur pergerakan utama sebagai kesatuan tiga lapis, yakni infrastruktur, aliran orang dan barang, serta urbanisasi dan kegiatan ekonomi di sepanjangnya, sehingga kelayakan suatu lokasi dinilai dari keterkaitan ketiga lapis tersebut, bukan dari batas administratif wilayah. Dalam penelitian ini, analisis koridor dilakukan dengan mempertimbangkan ukuran pasar, kedekatan dengan Kota Yogyakarta, akses jalan utama, fungsi komuter, potensi kompetisi, dan risiko terhadap pasar rakyat. Pembahasan hasil kemudian dihubungkan dengan literatur mengenai pemilihan lokasi mal, perilaku konsumen, *catchment area*, *tenant mix*, dan dampak spasial kota [1][9][10][26][13][14][29].

Sintesis akhir disusun dalam bentuk scorecard kebijakan yang mengelompokkan aspek permintaan pasar, lokasi, regulasi, UMKM dan pasar rakyat, lingkungan dan lalu lintas, serta finansial investor. Setiap aspek diberi status indikatif, bersyarat, atau belum final untuk menghindari *overclaim* terhadap hasil kajian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kabupaten Bantul memiliki potensi pasar yang cukup kuat, tetapi keputusan pengembangan mal perlu ditempatkan dalam kerangka bersyarat. Indikator makro memperlihatkan pertumbuhan ekonomi yang konsisten, sedangkan indikator demografis dan konsumsi menunjukkan basis pengunjung yang cukup luas. Namun, kekuatan permintaan tidak otomatis berarti lokasi langsung layak, karena pusat perbelanjaan modern membutuhkan kecocokan tata ruang, akses, daya dukung jalan, skema kemitraan UMKM, serta kajian teknis dan finansial lanjutan.

Tabel 1. PDRB ADHK Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta, 2020-2024 (Miliar Rupiah)

Kabupaten/Kota	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kulonprogo	8.468,2	8.838,1	9.419,3	9.951,9	10.426,2	10.881,10
Bantul	18.839,3	19.781,8	20.809,2	21.861,7	22.964,6	24.094,68
Gunung Kidul	13.512,4	14.230,1	14.994,2	15.749,2	16.506,4	17.409,68
Sleman	33.857,3	35.755,9	37.596,4	39.508,6	41.560,0	44.274,03
Kota Yogyakarta	27.016,5	28.409,7	29.863,0	31.378,8	32.964,3	34.595,51

Sumber: Diolah dari bahan kajian PLPKM dan BPS DIY.

Tabel 1 memperlihatkan bahwa PDRB riil Bantul tumbuh konsisten sepanjang 2020-2024 dan berada pada posisi ketiga di DIY. Posisi ini penting karena pusat perbelanjaan modern membutuhkan basis ekonomi lokal yang cukup kuat untuk mendukung permintaan ritel, jasa, kuliner, hiburan, dan aktivitas rekreasi. Namun, posisi ekonomi tersebut perlu dibaca bersama struktur konsumsi dan persebaran penduduk agar tidak menghasilkan kesimpulan yang terlalu cepat.

Tabel 2. Indikator Permintaan dan Basis Pasar Kabupaten Bantul

Indikator	Temuan Kunci	Makna untuk Pengembangan Mal
Jumlah penduduk	Sekitar satu juta jiwa	Basis pengunjung lokal yang luas
Kepadatan penduduk	Peringkat 2 di DIY	Potensi interaksi dan mobilitas harian tinggi
Total pengeluaran per kapita per bulan	Rp1.730.515	Daya konsumsi cukup relevan untuk ritel dan jasa
Belanja nonmakanan	Rp976.665 atau 56,44%	Ruang konsumsi untuk fashion, hiburan, jasa, dan pengalaman
Share estimasi PPN DIY	26,39%	Proksi indikatif basis konsumsi formal
Retribusi jasa umum dan jasa usaha	Relatif tertinggi di DIY	Sinyal aktivitas layanan dan aset publik yang hidup

Sumber: Diolah dari BPS, DJPK, dan bahan paparan PLPKM.

Indikator permintaan menunjukkan bahwa Bantul bukan pasar kecil. Struktur belanja nonmakanan yang mencapai 56,44 persen memberi sinyal bahwa kebutuhan masyarakat tidak hanya berkaitan dengan konsumsi dasar, tetapi juga barang tahan lama, jasa, hiburan, dan pengalaman.

Tabel 3. Matriks Rekomendasi Koridor Lokasi

Peringkat	Koridor Lokasi	Alasan Utama	Catatan Syarat
1	Banguntapan-Ring Road Selatan-Jalan Wonosari/Imogiri Timur	Penduduk terbesar, dekat Kota Yogyakarta, dan simpul komuter harian	Cek RDTR, status lahan, jarak pasar rakyat, Andalalin, parkir
2	Sewon-Ring Road Selatan-Jalan Parangtritis/Jalan Bantul	Akses tinggi dan dekat pusat permukiman	Hindari zona sensitif Sumbu Filosofi/Panggung Krapyak; kendali visual dan lalu lintas
3	Kasih-an-perbatasan Kota Yogyakarta/Sleman	Penduduk besar, kawasan pendidikan, dan permukiman	Analisis kompetisi dengan pusat belanja Yogyakarta dan Sleman
4	Kawasan pusat Bantul	Pemerataan layanan lokal	Lebih sesuai untuk retail plaza atau neighborhood center
5	Selatan/kawasan wisata pantai	Potensi wisata dan rekreasi musiman	Tidak menjadi prioritas mal reguler karena demand harian lebih rendah

Sumber: Diolah dari Tabel 4.6-4.7 Laporan PLPKM dan bahan paparan.

Tabel 3 menempatkan Banguntapan-Ring Road Selatan sebagai koridor prioritas makro. Kawasan ini memiliki jumlah penduduk terbesar di antara koridor yang dikaji, yakni 117.875 jiwa, diikuti Kasihan 108.779 jiwa dan Sewon 103.238 jiwa. Keunggulan Banguntapan tidak hanya terletak pada jumlah penduduk, tetapi juga pada kedekatannya dengan Kota Yogyakarta, koneksi Ring Road Selatan, Jalan Wonosari, dan Jalan Imogiri Timur, serta fungsinya sebagai koridor komuter harian. Koridor ini berpotensi menangkap konsumsi harian, bukan hanya kunjungan rekreasi musiman. Sewon dan Kasihan tetap memiliki potensi yang kuat, tetapi dengan catatan yang berbeda. Sewon unggul dalam akses ke Jalan Parangtritis, Jalan Bantul, dan Ring Road Selatan, tetapi sensitif terhadap tata ruang dan visual kawasan budaya, termasuk kedekatan dengan Panggung Krapyak. Kasihan unggul karena basis pendidikan dan permukiman, tetapi menghadapi kompetisi dari pusat belanja yang mapan di Kota Yogyakarta dan Sleman. Dengan demikian, keputusan lokasi tidak cukup hanya didasarkan pada kepadatan penduduk, tetapi perlu menggabungkan akses, pasar, kompetisi, regulasi, serta dampaknya terhadap kawasan sekitar.

Tabel 4. Scorecard Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal di Kabupaten Bantul

Aspek	Temuan Utama	Status	Syarat Utama
Permintaan pasar	Penduduk dan konsumsi non makanan cukup besar	Layak indikatif	Survei demand, willingness to visit, dan segmentasi pasar
Lokasi	Koridor Banguntapan/utara-timur paling kuat	Layak bersyarat	RDTR, akses, parkir, Andalalin, dan status lahan
Regulasi	Dimungkinkan tetapi dibatasi perlindungan pasar rakyat dan UMKM	Bersyarat	Kepatuhan pada Perda 21/2018, Perbup 98/2019, dan Perbup 131/2020
UMKM/pasar rakyat	Ada peluang spillover sekaligus risiko crowding-out	Bersyarat	Tenant lokal, kemitraan UMK, event lokal, dan zona strategis UMKM
Lingkungan/lalu lintas	Beban pergerakan berpotensi meningkat	Belum final	AMDAL/UKL-UPL, Andalalin, manajemen parkir, dan transportasi
Finansial investor	Belum dihitung dalam kajian ini	Belum diputuskan	NPV, IRR, payback period, sewa, dan okupansi tenant

Sumber: Sintesis penulis dari bahan kajian PLPKM.

Scorecard pada Tabel 4 menegaskan bahwa hasil penelitian berada pada status layak indikatif dan bersyarat. Kelayakan tidak dapat langsung diterjemahkan menjadi keputusan pembangunan karena aspek finansial investor, lalu lintas, lingkungan, status lahan, dan konsultasi publik belum diuji secara teknis. Dengan demikian, keputusan yang paling aman bagi pemerintah daerah adalah membuka tahap studi lanjutan, bukan langsung mendorong pembangunan fisik.

3.2 Pembahasan

Temuan mengenai kuatnya permintaan pasar sejalan dengan literatur yang menyatakan bahwa pusat perbelanjaan membutuhkan basis pengunjung yang besar, arus pergerakan yang stabil, dan kedekatan dengan konsentrasi permukiman [9][29]. Akan tetapi, literatur tersebut juga menekankan bahwa kepadatan penduduk tidak cukup sebagai dasar tunggal. Lokasi harus diuji melalui multi-kriteria, termasuk akses transportasi, hubungan dengan pusat aktivitas, jarak terhadap pusat belanja eksisting, serta risiko terhadap jaringan jalan. Oleh karena itu, peringkat koridor dalam penelitian ini tidak dimaksudkan sebagai penetapan titik koordinat, melainkan sebagai prioritas makro untuk kajian tapak lanjutan.

Banguntapan menjadi prioritas karena memenuhi tiga logika utama. Pertama, logika demand, yaitu basis penduduk besar dan kedekatan dengan Kota Yogyakarta. Kedua, logika aksesibilitas, yaitu koneksi Ring Road Selatan, Jalan Wonosari, dan Jalan Imogiri Timur. Ketiga, logika retensi belanja, yaitu peluang menahan sebagian konsumsi masyarakat Bantul agar tidak seluruhnya terserap oleh pusat belanja di wilayah lain. Namun, prioritas ini harus tetap diuji melalui RDTR, status lahan, kapasitas jalan, pola keluar-masuk kendaraan, dan jarak terhadap pasar rakyat. Dalam konteks konsep pengembangan, model mal yang lebih tepat untuk Bantul bukan mal premium konvensional yang berdiri sebagai enclave komersial. Model yang lebih sesuai adalah mall lifestyle berbasis ekonomi lokal. Konsep ini menempatkan mal sebagai ruang keluarga, kuliner, komunitas, ekonomi kreatif, dan etalase produk lokal. Tenant modern tetap diperlukan untuk menarik pengunjung, tetapi harus dikombinasikan dengan UMKM, kriya, fashion lokal, kuliner Bantul, event komunitas, dan ruang publik. Dengan pendekatan ini, pusat perbelanjaan tidak hanya menjadi ruang konsumsi, tetapi menjadi platform ekonomi lokal.

Pagar regulasi daerah memperkuat kebutuhan akan konsep yang inklusif. Perda Bantul Nomor 21 Tahun 2018 menegaskan bahwa pendirian pusat perbelanjaan wajib memperhatikan kondisi sosial ekonomi, aksesibilitas, infrastruktur, permukiman, serta keberadaan pasar rakyat dan usaha kecil di sekitarnya. Perbup Bantul Nomor 131 Tahun 2020 juga menekankan rencana kemitraan dengan usaha mikro dan kecil serta penempatan merek lokal di lokasi strategis. Dengan demikian, ruang UMKM tidak boleh hanya menjadi formalitas perizinan atau ditempatkan di area yang sepi. UMKM perlu ditempatkan di area strategis seperti lobi, atrium, pintu masuk, dan koridor utama agar memperoleh traffic yang nyata. Risiko utama yang harus diantisipasi adalah crowding-out terhadap pasar rakyat dan toko kecil,

kemacetan, beban parkir, oversupply ritel, ketidaksesuaian tata ruang, dan rendahnya manfaat lokal apabila mal menjadi enclave komersial. Risiko tersebut dapat dimitigasi melalui tenant mix yang berpihak pada ekonomi lokal, kewajiban kemitraan UMK, kurasi produk, event lokal, Andalalin, manajemen parkir, screening RDTR, AMDAL atau UKL-UPL, serta konsultasi publik. Dengan demikian, pengembangan mal perlu ditempatkan sebagai instrumen kebijakan pembangunan daerah, bukan sekadar proyek properti.

RDTR atau Rencana Detail Tata Ruang menjadi instrumen pertama yang harus diuji karena menentukan apakah zona lahan dapat digunakan untuk pusat perdagangan dan jasa. Andalalin atau Analisis Dampak Lalu Lintas diperlukan untuk mengukur tambahan kendaraan, kebutuhan parkir, akses masuk-keluar, dan rekayasa lalu lintas. AMDAL atau UKL-UPL diperlukan untuk memastikan dampak lingkungan seperti sampah, air limbah, drainase, kebisingan, dan perubahan kawasan dapat dikelola. Ketiga instrumen ini menunjukkan bahwa pasar yang kuat harus tetap dikunci dengan kehati-hatian tata ruang, lalu lintas, dan lingkungan.

Penekanan pada Banguntapan sebagai koridor prioritas juga konsisten dengan berbagai penelitian mengenai pemilihan lokasi pusat perbelanjaan yang menunjukkan bahwa keberhasilan sebuah mal merupakan hasil interaksi antara karakteristik pasar, aksesibilitas, dan lingkungan perkotaan. Teller & Reutterer (2008) menjelaskan bahwa daya tarik pusat perbelanjaan tidak hanya dipengaruhi oleh ukuran pasar, tetapi juga oleh kemudahan akses, keragaman tenant (*tenant mix*), serta kemampuan pusat perbelanjaan menciptakan pengalaman berbelanja yang berbeda dibandingkan kompetitornya. Bagi industri mal, indikator ini penting karena model bisnis pusat perbelanjaan kontemporer tidak hanya bertumpu pada transaksi ritel, tetapi juga pada kuliner, rekreasi keluarga, komunitas, dan pengalaman ruang [10][14]. Sementara itu, Anselmsson (2006) menemukan bahwa kenyamanan akses, kualitas lingkungan belanja, dan kelengkapan fasilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan konsumen dalam memilih pusat perbelanjaan. Dengan demikian, posisi Banguntapan yang memiliki konektivitas tinggi menuju Kota Yogyakarta dan didukung jaringan jalan utama memberikan keunggulan kompetitif yang tidak hanya berasal dari jumlah penduduk, tetapi juga dari kemudahan mobilitas konsumen.

Di sisi lain, literatur mengenai *retail agglomeration* menunjukkan bahwa keberadaan pusat perbelanjaan modern tidak selalu menimbulkan dampak negatif terhadap usaha lokal apabila dirancang secara komplementer. Guy (1998) menjelaskan bahwa pusat ritel modern dapat meningkatkan aktivitas ekonomi kawasan melalui efek aglomerasi, yaitu meningkatnya arus pengunjung yang pada akhirnya menciptakan peluang pasar bagi usaha di sekitarnya. Temuan tersebut diperkuat oleh Wrigley & Lowe (2014) yang menyatakan bahwa hubungan antara ritel modern dan usaha kecil lebih ditentukan oleh pola integrasi dibandingkan sekadar keberadaan pusat perbelanjaan itu sendiri. Oleh karena itu, konsep *lifestyle mall* berbasis ekonomi lokal yang diusulkan dalam penelitian ini memiliki dasar teoritis yang kuat karena mengintegrasikan tenant modern dengan UMKM, ruang komunitas, dan produk lokal sehingga hubungan yang tercipta bersifat saling melengkapi (*complementary*) daripada saling menggantikan (*substitutive*).

Lebih lanjut, pendekatan tersebut juga sejalan dengan paradigma pembangunan ekonomi lokal (*local economic development*) yang menempatkan investasi swasta sebagai instrumen untuk memperkuat kapasitas ekonomi daerah. Menurut Leigh & Blakely (2013), keberhasilan suatu proyek komersial tidak hanya diukur dari nilai investasi maupun peningkatan konsumsi, tetapi juga dari kemampuannya menciptakan keterkaitan (*local linkages*) dengan pelaku usaha lokal, menyerap tenaga kerja, serta meningkatkan nilai tambah ekonomi wilayah. Dengan demikian, rekomendasi agar tenant modern dikombinasikan dengan UMKM, produk kriya, kuliner khas Bantul, dan ruang komunitas tidak hanya memenuhi ketentuan regulasi daerah, tetapi juga mencerminkan strategi pembangunan yang mampu memperluas manfaat ekonomi kepada masyarakat setempat.

3.3 Implikasi Penelitian

Secara praktis, penelitian ini memberikan dasar awal bagi Pemerintah Kabupaten Bantul untuk menyusun tahapan kebijakan yang lebih aman. Tahap pertama adalah *screening* koridor prioritas, terutama Banguntapan-Ring Road Selatan, dengan menilai RDTR, pasar rakyat sekitar, status lahan, akses, dan risiko awal. Tahap kedua adalah studi demand dan tapak melalui survei pengunjung, *catchment area*, kompetisi pusat belanja, dan preferensi tenant. Tahap ketiga adalah studi teknis-finansial yang mencakup NPV, IRR, okupansi, proyeksi sewa, Andalalin, dan kajian lingkungan. Tahap keempat adalah desain kemitraan UMKM, konsultasi publik, dan persyaratan investor.

Secara teoretis, penelitian ini memperluas pembacaan kelayakan mal dari sekadar properti komersial menjadi instrumen tata kelola ekonomi wilayah. Kontribusi utama penelitian adalah menyusun kerangka *pre-feasibility* yang menghubungkan permintaan pasar, lokasi, regulasi, risiko, dan ekonomi lokal pada wilayah periurban yang belum memiliki mal berskala besar. Kerangka ini dapat digunakan pada daerah lain yang menghadapi persoalan serupa, terutama daerah penyangga kota besar yang mengalami kebocoran konsumsi tetapi tetap perlu menjaga pasar rakyat dan UMKM.

Keterbatasan penelitian terletak pada sifatnya yang indikatif. Penelitian ini belum melakukan survei primer terhadap masyarakat dan calon tenant, belum menghitung kelayakan finansial investor, belum melakukan pemodelan lalu lintas, serta belum menguji lokasi pada level bidang tanah. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan melakukan survei *willingness to visit*, analisis catchment area dengan model spasial, studi kelayakan finansial, pemetaan jarak pasar rakyat, Andalalin, serta AMDAL atau UKL-UPL sesuai ketentuan yang berlaku.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa Kabupaten Bantul memiliki potensi indikatif untuk masuk ke tahap studi lanjutan pengembangan mal. Indikator utama yang mendukung kesimpulan tersebut adalah pertumbuhan PDRB riil yang konsisten, jumlah penduduk sekitar satu juta jiwa, proporsi belanja non makanan sebesar 56,44 persen, serta konsentrasi penduduk di koridor utara yang terhubung dengan Kota Yogyakarta. Koridor Banguntapan-Ring Road Selatan-Jalan Wonosari/Imogiri Timur menjadi prioritas makro paling kuat, diikuti Sewon dan Kasihan. Namun, rekomendasi tersebut masih berada pada level koridor, bukan pada titik tapak akhir. Kontribusi praktis penelitian ini adalah memberikan dasar bagi pemerintah daerah untuk tidak mengambil keputusan secara terburu-buru. Status akhir kajian adalah layak indikatif dan bersyarat, sehingga tindak lanjut yang disarankan adalah penyusunan studi teknis-finansial, RDTR screening, kajian status lahan, Andalalin, AMDAL atau UKL-UPL, konsultasi publik, serta desain kemitraan UMKM. Model yang paling sesuai untuk Bantul adalah *community-lifestyle mall* berbasis ekonomi lokal, yaitu pusat aktivitas keluarga, kuliner, UMKM, kreativitas, komunitas, serta retensi belanja lokal. Dengan pendekatan tersebut, pengembangan mal dapat diarahkan sebagai simpul komplementer yang memperkuat, bukan menggantikan, ekonomi lokal Bantul.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Program Magister Ekonomika Pembangunan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada, Pemerintah Kabupaten Bantul, serta seluruh pihak yang telah memberikan ruang pembelajaran, masukan, dan dukungan akademik dalam penyusunan kajian Program Pembelajaran Lapangan dan Pengabdian Kepada Masyarakat (PLPKM) ini.

REFERENSI

- [1] Acacia, R., Tjung, L. J., & Wirawati, S. (2020). STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN MALL BARU DI KOTA HARAPAN INDAH. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2841. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8851>
- [2] Anselmsson, J. (2006). Sources of customer satisfaction with shopping malls: A comparative study of different customer segments. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 16(1), 115–138. <https://doi.org/10.1080/09593960500453641>
- [3] Bantul, B. P. S. K. (n.d.). *Jumlah Penduduk, Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Bantul, 2024—Tabel Statistik*. Retrieved August 6, 2026, from <https://bantulkab.bps.go.id/id/statistics-table/1/NzkwIzE=/jumlah-penduduk--distribusi-persentase-penduduk--kepadatan-penduduk--rasio-jenis-kelamin-penduduk--menurut-kecamatan-di-kabupaten-bantul--2024---.html>
- [4] Christaller, W., & Baskin, C. W. (1966). *Central places in Southern Germany*. Prentice-Hall.
- [5] Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2026). Portal Data APBD: Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten/Kota. Jakarta: Kementerian Keuangan.
- [6] Firman, T. (2009). The continuity and change in mega-urbanization in Indonesia: A survey of Jakarta–Bandung Region (JBR) development. *Habitat International*, 33(4), 327–339. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2008.08.005>
- [7] Guy, C. M. (1998). Controlling New Retail Spaces: The Impress of Planning Policies in Western Europe. *Urban Studies*, 35(5–6), 953–979. <https://doi.org/10.1080/0042098984637>

- [8] Huff, D. L. (1964). Defining and estimating a trading area. *Journal of Marketing*, 28, 34–38.
- [9] Khosravian, J., Qureshi, S., Rostamzadeh, S., Moradi, B., Derakhshesh, P., Yousefi, S., Jamali, K., Ahmadi, R., & Nickraves, F. (2024). Evaluating the feasibility of constructing shopping centers on urban vacant land through a spatial multi-criteria decision-making model. *Frontiers in Sustainable Cities*, 6, 1373331. <https://doi.org/10.3389/frsc.2024.1373331>
- [10] Krey, N., Picot-Coupey, K., & Cliquet, G. (2022). Shopping mall retailing: A bibliometric analysis and systematic assessment of Chebat's contributions. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 64, 102702. <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2021.102702>
- [11] Krugman, P. (1992). *Geography and trade*. (Original work published MIT Press)
- [12] Leigh, N. G., & Blakely, E. J. (2013). *Planning local economic development: Theory and practice* (5. ed). Sage Publ.
- [13] Lontoc, D. J., Arellano, A., & Baquiran, R. (2023). SHOPPING MALL AS NEW URBAN CORE? A MORPHOLOGICAL STUDY OF CONTEMPORARY URBAN FABRIC INFLUENCED BY SHOPPING MALLS. *JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBANISM*, 47(2), 114–124. <https://doi.org/10.3846/jau.2023.17677>
- [14] Mahmud, I., Ahmed, S., Sobhani, F. A., Islam, M. A., & Sahel, S. (2023). The Influence of Mall Management Dimensions on Perceived Experience and Patronage Intentions in an Emerging Economy. *Sustainability*, 15(4), 3258. <https://doi.org/10.3390/su15043258>
- [15] Marshall, A., & Guillebaud, C. W. (1961). *Principles of economics* (Vol. 1). (Original work published Macmillan)
- [16] Nelson, R. L., & Curtis, A. (1958). *The selection of retail locations*. (Original work published FW Dodge Corporation)
- [17] *Peraturan Bupati Tahun 2019 Nomor 98*. (n.d.). JDIH Kabupaten Bantul. Retrieved August 6, 2026, from <https://jdih.bantulkab.go.id/produkhukum/detail.html/2349/peraturan-bupati-tahun-2019-nomor-98>
- [18] *PERBUP Kab. Bantul No. 131 Tahun 2020*. (n.d.). Database Peraturan | JDIH BPK. Retrieved August 6, 2026, from <http://peraturan.bpk.go.id/Details/265099/perbup-kab-bantul-no-131-tahun-2020>
- [19] *PERDA Kab. Bantul No. 9 Tahun 2021*. (n.d.). Retrieved August 6, 2026, from <https://peraturan.bpk.go.id/Details/197777/perda-kab-bantul-no-9-tahun-2021>
- [20] *Perda Kab. Bantul No. 21 Tahun 2018*. (n.d.). Database Peraturan | JDIH BPK. Retrieved August 6, 2026, from <http://peraturan.bpk.go.id/Details/317019/perda-kab-bantul-no-21-tahun-2018>
- [21] *Portal Data SIKD*. (n.d.). Retrieved August 7, 2026, from <https://djpk.kemenkeu.go.id/portal/data/apbd?periode=8&tahun=2026&provinsi=12&pemda=01>
- [22] Priemus, H., & Zonneveld, W. (2003). What are corridors and what are the issues? Introduction to special issue: the governance of corridors. *Journal of Transport Geography*, 11(3), 167–177. [https://doi.org/10.1016/S0966-6923\(03\)00028-0](https://doi.org/10.1016/S0966-6923(03)00028-0)
- [23] *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Triwulanan Menurut Kabupaten/Kota Atas Dasar Harga Konstan Provinsi D.I. Yogyakarta—Tabel Statistik—Badan Pusat Statistik Provinsi DI Yogyakarta*. (2025). <https://yogyakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/NTUwIzI=/produk-domestik-regional-bruto--pdrb--triwulanan-menurut-kabupaten-kota-atas-dasar-harga-konstan-provinsi-d-i--yogyakarta.html>
- [24] Reilly, W. J. (1953). *The law of retail gravitation*.
- [25] Sutika, I. K., Wiksuana, I. G. B., & Artini, L. G. S. (2017). *STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN COKROAMINOTO*.
- [26] Sugema, V., & Erie, F. (2018). Alternative Determination Of Government Commercial Asset Optimization Based On Market Analysis: A Case Study On Shopping Center Properties In Cilegon City–Indonesia. *International Journal of Economics, Commerce and Management*.
- [27] Teller, C., & Reutterer, T. (2008). The evolving concept of retail attractiveness: What makes retail agglomerations attractive when customers shop at them? *Journal of Retailing and Consumer Services*, 15(3), 127–143. <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2007.03.003>
- [28] Wrigley, N., & Lowe, M. (2014). *Reading retail: A geographical perspective on retailing and consumption spaces*. Routledge.
- [29] Zhou, R., Wang, C., Bao, D., & Xu, X. (2024). Shopping Mall Site Selection Based on Consumer Behavior Changes in the New Retail Era. *Land*, 13(6), 855. <https://doi.org/10.3390/land13060855>

BIODATA PENULIS

Nama : Muhammad Farkhan Faddlurokhman, S.Tr.IP., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Wonosobo, 4 Maret 2000
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Wonosobo, Jawa Tengah
 HP/WA : -
 Email : muhammadfarkhanfadhluokhman2000@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Dewa Anggara, S.Tr.IP., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Marau, 13 Maret 1998
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Ketapang, Kalimantan Barat
 HP/WA : -
 Email : dewaanggara1998@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Ryan Faturrahman, S.IP., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Batam, 30 Desember 1997
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Batam, Kepulauan Riau
 HP/WA : 081364416581
 Email : ryanfaturrahman@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Hendy Fauzi, S.Tr.IP., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Tangerang, 25 Oktober 1999
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Kota Tangerang, Banten
 HP/WA : -
 Email : hendyfauzi@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Sisilia Dorcelina Sapranim, S.IP., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Jayapura, 10 Desember 1989
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Jayapura, Papua
 HP/WA : -
 Email : sisiliadorcelinasapranim@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Latifatul Isyarah, S.E., M.Ec.Dev
 Tempat, Tanggal Lahir : Datara, 4 Juni 2001
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada
 Instansi : Universitas Gadjah Mada
 Alamat : Gowa, Sulawesi Selatan
 HP/WA : -
 Email : latifatulisyarah@mail.ugm.ac.id
 Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal Berbasis Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Adinda Salshabilla Zhauzha Huda, S.E., M.Ec.Dev
Tempat, Tanggal Lahir : Indramayu, 8 Juli 2001
Jenis Kelamin : Perempuan
Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas
Gadjah Mada
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Alamat : Indramayu, Jawa Barat
HP/WA : -
Email : adindasalshabillazha@mail.ugm.ac.id
Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal
Berkas Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul



Nama : Arifa Farhani, S.Tr.IP., M.Ec.Dev
Tempat, Tanggal Lahir : Takengon, 5 November 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Riwayat Pendidikan : Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas
Gadjah Mada
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Alamat : Aceh Tengah, Aceh
HP/WA : -
Email : arifafarhani@mail.ugm.ac.id
Judul Artikel : Analisis Kelayakan Indikatif Pengembangan Mal
Berkas Ekonomi Lokal di Kabupaten Bantul

