

## Daftar isi

Lembar Pengesahan.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Abstrak.....	iv
Pernyataan Keaslian Tugas Akhir.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Grafik.....	ix
Daftar Tabel.....	xi
<b>1. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
1.1 Perumusan Masalah.....	6
1.2 Pembatasan masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Kerangka pikir.....	8
<b>2. Kajian Pustaka.....</b>	<b>9</b>
2.1 Pengelolaan.....	9
2.2 Definisi pusat perbelanjaan.....	10
2.3 Jenis pusat perbelanjaan.....	11
2.4 Faktor kunci keberhasilan pusat perbelanjaan.....	13
2.5 Analisa competitor.....	19
2.6 Perilaku konsumen.....	21
2.7 Segmentasi pasar.....	23
2.8 Penggunaan segmentasi dalam strategi pemasaran.....	25
2.9 Strategi pemasaran.....	25
2.10 Tenant mix.....	27
2.11 Analisis pasar.....	28
2.12 Strategi.....	30
2.13 Pengelolaan.....	32
2.14 Pemasaran.....	35
2.15 Kerangka Teori.....	36
<b>3. Metodologi Penelitian.....</b>	<b>37</b>
3.1 Lokasi dan waktu penelitian.....	37
3.2 Variabel penelitian.....	37
3.3 Populasi dan sampel penelitian.....	37
3.4 Teknik pengumpulan dan pengelolaan data.....	38
3.5 Metode analisis data.....	39
3.6 Keterbatasan penelitian.....	40

3.7 Rencana Penelitian.....	41
3.8 Kerangka Analisis.....	42
<b>4. Tinjauan Obyek Studi.....</b>	<b>43</b>
4.1 Data makro.....	43
4.1.1 Profil kecamatan setiabudi.....	43
4.1.2 Kependudukan.....	44
4.1.3 Data kompetitor mall.....	47
4.2 Data mikro.....	49
4.2.1 Profil Mall Kuningan City.....	49
4.2.2 Pengunjung dan tingkat okupansi Mall Kuningan City.....	50
4.2.3 Tenant mix Mall Kuningan City.....	54
4.2.4 Akses menuju Mall Kuningan City.....	65
4.2.5 Fasilitas Mall Kuningan City.....	65
<b>5. Analisis.....</b>	<b>68</b>
5.1 Analisis Lokasi.....	68
5.1.1 Aksesibilitas.....	68
5.1.2 Jaringan transportasi umum.....	69
5.1.3 Proximity.....	70
5.1.4 Kondisi lingkungan sekitar.....	71
5.2 Analisis Kompetitor.....	72
5.2.1 Kota kasablanka.....	74
5.2.2 Lotte shopping avenue.....	77
5.2.3 Perbandingan mall kuningan dengan kompetitornya.....	80
5.3 Analisis promosi dan pemasaran.....	83
5.4 Analisis preferensi pengunjung dan penyewa.....	98
5.4.1 Strategi untuk meningkatkan jumlah pengunjung.....	104
<b>6. Kesimpulan dan Saran.....</b>	<b>106</b>
<b>7. Daftar Pustaka.....</b>	<b>108</b>
<b>8. Lampiran.....</b>	<b>109</b>

## Daftar Grafik

Grafik 1.1 Rata- rata Jumlah pengunjung mall Kuningan City.....	4
Grafik 1.2 Persentase jenis tenant di mall Kuningan City.....	6
Grafik 4.1 Peta kotamadya Jakarta Selatan.....	43
Grafik 4.2 Pertumbuhan Jumlah penduduk kec Setiabudi.....	44
Grafik 4.3 Peta kecamatan Setiabudi.....	46
Grafik 4.4 Lokasi mall Kuningan City.....	46
Grafik 4.5 Kompetitor mall Kuningan City.....	47
Grafik 4.6 Mall Kuningan City.....	49
Grafik 4.7 Jumlah pengunjung mall/ hari.....	50
Grafik 4.8 Occupancy rate.....	51
Grafik 4.9 Persentase tenant mix di mall Kuningan City.....	55
Grafik 5.1 Aksesibilitas mall Kuningan City.....	69
Grafik 5.2 Jaringan transportasi mal Kuningan City.....	70
Grafik 5.3 Proximity mall Kuningan City.....	70
Grafik 5.4 Kondisi lingkungan sekitar mall Kuningan City.....	71
Grafik 5.5 Catchment area mall Kuningan City.....	72
Grafik 5.6 aksesibilitas mall Kota Kasablanka.....	74
Grafik 5.7 Tenant mix mal Kota Kasablanka.....	76
Grafik 5.8 aksesibilitas mall Lotte Shopping Avenue.....	77
Grafik 5.9 tenant mix mall Lotte Shopping Avenue.....	79
Grafik 5.10 preferensi penyewa terhadap harga sewa.....	84
Grafik 5.11 preferensi penyewa terhadap penurunan harga sewa.....	84
Grafik 5.12 peta lokasi Mall Kuningan City.....	88

Grafik 5.13 zoning mall lantai LG.....	89
Grafik 5.14 zoning mall lantai G.....	90
Grafik 5.15 zoning mall lantai UG.....	90
Grafik 5.16 zoning mall lantai 1.....	91
Grafik 5.17 zoning mall lantai 2.....	92
Grafik 5.18 zoning mall lantai 3.....	93
Grafik 5.19 persentase tenant yang sering dikunjungi.....	95
Grafik 5.20 preferensi pengunjung terhadap tenant yang diminati.....	97
Grafik 5.21 preferensi pengunjung terhadap kegiatan promosi yang diminati.....	97
Grafik 5.22 diagram kartesius.....	101

## Daftar Tabel

Tabel 1.1 Tingkat pertumbuhan pusat perbelanjaan di Jakarta.....	1
Tabel 1.2 Profil mall Kuningan City.....	3
Tabel 1.3 Jenis tenant di mall Kuningan City.....	5
Tabel 2.1 Jenis jenis pusat perbelanjaan berdasarkan luas.....	13
Tabel 2.2 Standard presentase penyewa.....	27
Tabel 3.1 Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin.....	44
Tabel 3.2 Jumlah penduduk berdasarkan usia dan jenis kelamin.....	45
Tabel 3.3 Data competitor mall Kuningan City.....	47
Tabel 4.1 Profil mall Kuningan City.....	55
Tabel 4.2 Tenant mix di mall Kuningan City.....	63
Tabel 5.1 Perbandingan competitor mall Kuningan City.....	72
Tabel 5.2 Jenis penyewa mall Kota Kasablanka.....	75
Tabel 5.3 Jenis food & beverages.....	76
Tabel 5.4 Jenis fashion.....	77
Tabel 5.5 Jenis penyewa mall Lotte Shopping Avenue.....	78
Tabel 5.6 Jenis food & beverages.....	79
Tabel 5.7 Jenis fashion.....	80
Tabel 5.8 Penelitian Mall Kuningan City dengan competitor.....	80
Tabel 5.9 Penilaian pusat perbelanjaan.....	82
Tabel 5.10 Bobot penilaian.....	82
Tabel 5.11 Pembobotan Mall Kuningan City dan kompetitornya.....	82
Tabel 5.12 Harga sewa pusat perbelanjaan / lantai.....	85
Tabel 5.13 Skoring masing – masing mall.....	86

Tabel 5.14 Hasil skoring masing – masing mall.....	86
Tabel 5.15 Hasil penentuan harga sewa Mall Kuningan City.....	87
Tabel 5.16 Tenant di Mall Kuningan City.....	94
Tabel 5.17 Kegiatan promosi dan event sepanjang tahun 2015.....	96
Tabel 5.18 Crosstab usia dengan pekerjaan.....	98
Tabel 5.19 Crosstab pekerjaan dengan pendapatan/bulan.....	98
Tabel 5.20 Crosstab usia dengan tujuan berkunjung.....	99
Tabel 5.21 Crosstab usia dengan yang perlu ditingkatkan di mall.....	99
Tabel 5.22 Rata – rata tingkat kepentingan dan kepuasan pengunjung.....	100
Tabel 5.23 Pendekatan strategi.....	103