

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I - PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II - TINJAUAN TEORI.....	7
2.1 Definisi Pusat Perbelanjaan.....	7
2.2 Kategori Pusat Perbelanjaan.....	7
2.3 Evolusi Industri Pusat Perbelanjaan.....	10
2.4 Jenis-jenis Lokasi Pusat Perbelanjaan.....	12
2.4.1 Kawasan Bisnis Terpadu.....	12
2.4.2 Lokasi Dalam Kota.....	13
2.4.3 Lokasi Luar Kota.....	13
2.5 Teori-Teori Lokasi Retail.....	13
2.5.1 Vaccum Technique.....	13
2.5.2 Microanalysis Technique.....	14

2.5.3 Consumer Behavior Technique.....	14
2.5.4 Reilly Model of Retail Gravitation.....	15
2.6 Tinjauan Manajemen pada Pusat Perbelanjaan.....	15
2.6.1 Penyewaan pada Pusat Perbelanjaan.....	15
2.6.2 Seleksi Penyewa.....	16
2.6.3 Bauran Penyewa.....	16
2.6.4 Karakteristik Penyewa.....	18
2.6.4.1 Jenis Toko.....	19
2.6.4.2 Luas & Kebutuhan Operasional.....	21
2.6.4.3 Jenis Produk.....	21
2.6.5 Klasifikasi Penyewa.....	23
2.7 Faktor-Faktor Keberhasilan Pusat Perbelanjaan.....	25
2.7.1 Lokasi.....	25
2.7.2 Visibilitas.....	26
2.7.3 Kemudahan Akses.....	26
2.7.4 Luas.....	27
2.7.5 Perencanaan dan Desain Ruang.....	28
2.7.6 Penyewa Utama.....	29
2.7.7 Keseimbangan Penyewa.....	29
2.7.8 Strategi Pembinaan Citra, Pemasaran & Manajemen.....	31
2.7.9 Pola Pikir Berorientasi Layanan Pelanggan.....	32
2.8 Indikator Kesuksesan Pusat Perbelanjaan.....	33
2.9 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Pusat Perbelanjaan Melakukan Rehabilitasi, Ekspansi dan Rekonfigurasi Pasar Jangka Panjang.....	35
2.10 Tahap Pengelolaan pusat Perbelanjaan.....	37
BAB III- METODOLOGI PENELITIAN.....	47
3.1 Objek penelitian.....	47
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	47

3.3 Metode Analisis Data.....	48
BAB IV- TINJAUAN OBJEK STUDI.....	50
4.1 Tinjauan Lokasi Mall Pacific Place Jakarta.....	50
4.2 Pacific Place Jakarta.....	52
4.2.1 Profil Mall Pacific Place Jakarta.....	52
4.2.2 Visi dan Misi PT Pacific Place Jakarta.....	53
4.2.3 Budaya Perusahaan PT Pacific Place Jakarta.....	53
4.2.4 Pacific Place Jakarta.....	54
BAB V- ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	73
5.1 Analisis Data Jumlah, Luasan, Transaksi, Jumlah Pengunjung, Harga Sewa & Service Charge Tenant Pacific Place Jakarta.....	73
5.1.1 Analisis Data Jumlah Tenant.....	73
5.1.2 Analisis Data Luasan Tenant.....	76
5.1.3 Analisis Data Transaksi Tenant.....	78
5.1.4 Analisis Data Pengunjung Tenant.....	85
5.1.5 Analisis Data Harga Sewa & Service Charge.....	87
5.2 Pembahasan Data Jumlah, Luasan, Transaksi, Jumlah Pengunjung, Harga Sewa & Service Charge Tenant Pacific Place Jakarta.....	88
5.3 Analisis Regresi Data Pacific Place Jakarta.....	101
5.4 Analisis dari Hasil Interview Pengelola Pacific Place Jakarta.....	106
BAB VI- KESIMPULAN DAN SARAN.....	108
6.1 Kesimpulan.....	108
6.2 Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	112
LAMPIRAN.....	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Pemakaian Luasan Anchor Tenant Pacific Place Jakarta.....	3
Gambar 1.2	Pemakaian Luasan Secondary Tenant Pacific Place Jakarta.....	4
Gambar 3.1	Kerangka Metode Penelitian.....	49
Gambar 4.1	Lokasi Pacific Place Jakarta.....	50
Gambar 4.2	Peta Akses Pacific Place Jakarta.....	51
Gambar 4.3	Pacific Place Jakarta.....	53
Gambar 4.4	7S PT Pacific Place Jakarta.....	54
Gambar 4.5	Suasana Pacific Place Jakarta.....	55
Gambar 4.6	Grafik Luasan Anchor Tenant Pacific Place Jakarta.....	59
Gambar 4.7	Grafik Jumlah Secondary Tenant Pacific Place Jakarta.....	60
Gambar 4.8	Grafik Luasan Secondary Tenant Pacific Place Jakarta.....	61
Gambar 4.9	Layout Area Void lantai 3, Pacific Place Jakarta 2011 & 2013.....	62
Gambar 4.10	Layout Area Outdoor lantai Ground, Pacific Place Jakarta 2011 & 2013.....	63
Gambar 4.11	Grafik Jumlah Pengunjung Tenant di Pacific Place Jakarta.....	68
Gambar 4.12	Grafik Tren Jumlah Pengunjung Tenant Pacific Place Jakarta.....	68
Gambar 4.13	Grafik Jumlah Transaksi Anchor Tenant di Pacific Place Jakarta....	70
Gambar 4.14	Grafik Jumlah Transaksi Secondary Tenant di Pacific Place Jakarta.....	71
Gambar 5.1	Grafik Analisa Karakteristik Tenant 2011-2014.....	95
Gambar 5.2	Radar Analisa Karakteristik Tenant 2011.....	96
Gambar 5.3	Radar Analisa Karakteristik Tenant 2012.....	97

Gambar 5.4	Radar Analisa Karakteristik Tenant 2013.....	98
Gambar 5.5	Radar Analisa Karakteristik Tenant 2014.....	99
Gambar 5.6	Radar Analisa Karakteristik Tenant 2011-2014.....	100
Gambar 5.7	Grafik Analisa Regresi.....	103
Gambar 5.8	Grafik Normal Probability Plot.....	104
Gambar 5.8	Scatterplot Analisa Regresi.....	105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Tenant & Luasan Mall Pacific Place Jakarta.....	2
Tabel 1.2	Pemakaian Luasan di Pacific Place Jakarta.....	4
Tabel 2.1	Kriteria Pusat Perbelanjaan International Council of Shopping Centre (ICSC).....	8
Tabel 2.2	Tipe-Tipe Pusat Belanja International.....	8
Tabel 2.3	Tipe-Tipe Pusat Belanja Versi Eropa.....	10
Tabel 2.4	Evolutions of The Shopping Centre Industry.....	11
Tabel 2.5	Karakteristik Penyewa.....	18
Tabel 2.6	Jenis Penyewa Pusat Pebelanjaan.....	22
Tabel 2.7	Klasifikasi Penyewa Berdasarkan JenisJenis Penyewa Pada Pusat Perbelanjaan.....	24
Tabel 2.8	Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Lokasi/Radius Lokasi.....	25
Tabel 2.9	Pusat Perbelanjaan Berdasarkan Skala Luas.....	27
Tabel 2.10	Keterkaitan Antara Penyewa Utama dan Penyewa Sekunder.....	30
Tabel 2.11	Perletakan Penyewa Utama Secara Vertikal dan Horizontal.....	30
Tabel 2.12	Indikator Kesuksesan Pusat Perbelanjaan.....	33
Tabel 2.13	Saran Pengelolaan yang Tepat.....	37
Tabel 2.14	Kesimpulan Teori.....	39
Tabel 4.1	Profil Pacific Place Jakarta.....	52
Tabel 4.2	Pembagian Klasifikasi & Fungsi Tenant.....	57
Tabel 4.3	Jumlah Anchor Tenant Pacific Place Jakarta.....	58
Tabel 4.4	Jumlah Secondary Tenant Pacific Place Jakarta.....	59
Tabel 4.5	Jumlah Penggunaan Ruang di Pacific Place Jakarta.....	61

Tabel 4.6	Jumlah Penggunaan Ruang Anchor & Secondary Tenant di Pacific Place Jakarta.....	63
Tabel 4.7	Jumlah Penggunaan Ruang di Pacific Place Jakarta.....	64
Tabel 4.8	Jumlah In, Out, Relocate Tenant di Pacific Place Jakarta.....	64
Tabel 4.9	Jumlah Penggunaan Ruang Berdasarkan Klasifikasi Tenant di Pacific Place Jakarta.....	65
Tabel 4.10	Jumlah Pengunjung Tenant di Pusat Perbelanjaan Pacific Place Jakarta.....	67
Tabel 4.11	Jumlah Transaksi Tenant di Pacific Place Jakarta.....	69
Tabel 4.12	Harga Sewa Mall Pacific Place Jakarta.....	71
Tabel 4.13	Service Charge Mall Pacific Place Jakarta.....	72
Tabel 5.1	Jumlah Tenant Pacific Place Jakarta.....	74
Tabel 5.2	Persentase & Rata-Rata Jumlah Tenant Pacific Place Jakarta.....	75
Tabel 5.3	Luasan Tenant Pacific Place Jakarta.....	76
Tabel 5.4	Persentase & Rata-Rata Luasan Tenant Pacific Place Jakarta.....	77
Tabel 5.5	Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta (2011).....	79
Tabel 5.6	Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta (2012).....	79
Tabel 5.7	Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta (2013).....	80
Tabel 5.8	Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta (2014).....	80
Tabel 5.9	Persentase Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta 2011.....	81
Tabel 5.10	Persentase Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta 2012.....	82
Tabel 5.11	Persentase Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta 2013.....	83
Tabel 5.12	Persentase Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta 2014.....	84
Tabel 5.13	Rata-Rata Transaksi di Tenant Pacific Place Jakarta 2011-2014.....	85
Tabel 5.14	Pengunjung Tenant Pacific Place Jakarta.....	86
Tabel 5.15	Persentase Pengunjung Tenant Pacific Place Jakarta.....	86
Tabel 5.16	Persentase Harga Sewa Tenant Pacific Place Jakarta.....	87
Tabel 5.17	Persentase Sevice Charge Tenant Pacific Place Jakarta.....	88
Tabel 5.18	Korelasi Data Tenant Tahun 2011.....	89

Tabel 5.19 Korelasi Data Tenant Tahun 2012.....	90
Tabel 5.20 Korelasi Data Tenant Tahun 2013.....	91
Tabel 5.21 Korelasi Data Tenant Tahun 2014.....	92
Tabel 5.22 Korelasi Data Tenant Tahun 2011-2014.....	93
Tabel 5.23 Karakteristik Tenant 2011-2014.....	94
Tabel 5.24 Data Analisa Regresi.....	101
Tabel 5.25 Data Koefisien Korelasi Analisa Regresi.....	101
Tabel 5.26 Hasil Analisa Regresi.....	102