

DAFTAR ISI

Cover	
Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar.....	ii
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Lembar Pernyataan Keaslian Tugas Akhir.....	vii
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Batasan Objek Studi.....	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Sejarah Pusat Perbelanjaan.....	6
2.2 Pusat Perbelanjaan.....	7
2.3 Tenant Mix.....	17

2.4	Key Success Factor.....	25
2.5	Pengelolaan.....	26
2.6	Importance Performance Analysis.....	36
2.7	Pemasaran.....	30
2.8	Rejuvenation & Renewal.....	35
 BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Jenis Data.....	46
3.2	Metode Analysis.....	50
3.3	Alat Analisis	51
3.4	Kerangka Pikir.....	54
3.5	Kerangka Analisis.....	55
 BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI		
4.1	Tinjauan Makro Objek Studi.....	57
4.1.1	Administratif	57
4.1.2	Kependudukan.....	58
4.1.3	Kependudukan Berdasarkan Usia.....	60
4.1.4	Kepadatan Penduduk	61
4.2	Tinjauan Mikro Objek Studi.....	62
4.2.1	Profil	62
4.2.2	Lokasi dan Aksesibilitas	64
4.2.3	Pengunjung.....	66

4.2.4	Tenant Mix	67
4.2.5	Fasilitas	70
4.2.6	Kondisi Eksisting.....	80
4.2.7	Pengelolaan	80
4.2.8	Event	83
 BAB V ANALISIS		
5.1	Analisis Lokasi.....	86
5.2	Analisis Bangunan.....	91
5.3	Analisis Pasar.....	110
5.3.1	Supply & Demand	111
5.3.2	Kelompok Usia Produktif	113
5.3.3	Fasilitas Pendidikan	114
5.3.4	Fasilitas Pendidikan dan Transportasi	116
5.3.5	Profil Pengunjung	117
5.3.6	Target Pasar.....	118
5.3.7	Posisi Pasar.....	119
5.3.8	4P (Product, Price, Place, Promotion)	119
5.3.9	Komparasi Tenant.....	124
5.3.10	Komunitas	128
5.4	Analisis Persepsi dan Preferensi Pengunjung.....	130
5.4.1	Indikator Pengelolaan	134
5.4.2	Event	135

5.4.2	Tenant	136
5.5	Analisis Tenant Mix.....	142
5.5.1	Penentuan Tenant	144
5.6	Analisis Strategi Pengelolaan.....	158
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		
6.1	Kesimpulan.....	164
6.2	Saran.....	166

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Kondisi Eksisting di Mahaka Square	3
Gambar 1.4 : Batasan Geografis	5
Gambar 2.2 : Tipologi shopping center.....	13
Gambar 2.6 : Diagram Cartesius.....	29
Gambar 2.7 : Three Level Of Product.....	32
Gambar 2.6 : Before After Regeneration.....	42
Gambar 2.6.2 : Mixed Function Diagram	45
Gambar 2.6.2 : Mixed Function.....	45
Gambar 4.2.2 :Tampak Depan Mahaka Square.....	62
Gambar 4.2.2: Lokasi dan Akseibilitas	64
Gambar 4.2.4: Anchor Tenant Mahaka Square	69
Gambar 4.2.5.1: Tempat Sampah di Mahaka Square	73
Gambar 4.2.5.2: Keamanan di Mahaka Square	74
Gambar 4.2.5.3: Keamanan di Mahaka Square	74
Gambar 4.2.5.4: Keamanan di Mahaka Square	75
Gambar 4.2.5.5: Lapangan Indoor di Mahaka Square	76
Gambar 4.2.5.6: Lapangan Indoor di Mahaka Square	76
Gambar 4.2.5.7: Toilet di Mahaka Square	77
Gambar 4.2.5.8: Tempat Ibadah di Mahaka Square	78
Gambar 4.2.5.9: Lift dan Escalator di Mahaka Square	78
Gambar 4.2.5.9.1: Parkir di Mahaka Square	79
Gambar 4.2.6 : Kondisi Eksisting di Mahaka Square	80
Gambar 4.2.7 : Kantor Keamanan di Mahaka Square	81
Gambar 4.2.8: Event –event di Mahaka Square	84
Gambar 5.1.1 : Aksesibilitas Kelapa Gading.....	87
Gambar 5.1.2 : Peta Jaringan Transportasi Umum	88
Gambar 5.1.3: Peta Kondisi Lingkungan Sekitar	89
Gambar 5.2.1.1 : Mahaka Square sebelum dan setelah Renovasi.....	94
Gambar 5.2.1.1 : Lapangan Indoor Mahaka Square setelah disewakan	96

Gambar 5.2.1.1: Taman Anggrek sebelum dan setelah Renovasi	96
Gambar 5.2.1.1 : Taman Anggrek Renovasi Interior.....	96
Gambar 5.2.1.1: Mall Of Indonesia Renovasi Interior.....	98
Gambar 5.2.1.1: Kegiatan Komunitas Mall of Indonesia.....	99
Gambar 5.2.1.2: Titik Drop Off dan Pintu Masuk Mahaka Square	100
Gambar 5.2.1.3: Lift dan Escalator di Mahaka Square	101
Gambar 5.2.1.3: Food & Hobby	105
Gambar 5.2.1.3: Fasilitas di Mahaka Square.....	106
Gambar 5.3.1 : Peta Pesebaran Mall di Kelapa Gading.....	112
Gambar 5.3.3 : Peta Persebaran Fasilitas Pendidikan	115
Gambar 5.3.4: Peta Persebaran Fasilitas Pendidikan dengan Transportasi Umum	116
Gambar 5.3.8: Asian Games di Kelapa Gading.....	120
Gambar 5.3.8: Event –Event di Kelapa Gading	122
Gambar 5.3.9: Tampak Luar dan dalam Decathlon.....	125
Gambar 5.3.9 : Aktivitas di dalam Decathlon	125
Gambar 5.3.9 : Aktivitas di dalam Pizza E Birra.....	126
Gambar 5.3.10: Event di Mahaka Square.....	136
Gambar 5.4.2 : Healthy F&B.....	140
Gambar 5.5.1: Tenant Healthy F&B	145
Gambar 5.5.1: Penentuan Lokasi Tenant Healthy F&B.....	147
Gambar 5.5.1: Tenant Sport F&B	148
Gambar 5.5.1: Penentuan Tenant Sport F&B	148
Gambar 5.5.1: Tenant Hobby Multi brand Concept	149
Gambar 5.5.1: Penentuan Lokasi Tenant Hobby.	150
Gambar 5.5.1: Tenant Hobby Store Concept.....	151
Gambar 5.5.1: Gambar Tenant Hobby Store Concept	152
Gambar 5.5.1: Penentuan Tenant Hobby Multi Brand Store Concept.....	152
Gambar 5.5.1: Gambar Tenant Hobby Store Concept	153
Gambar 5.5.1: Penentuan Tenant Water sports	154
Gambar 5.5.1: Indoor Activities Tenant.....	155
Gambar 5.5.1: Penentuan Tenant Indoor Activities.....	155

DAFTAR TABEL

Tabel 2.3 : Standard persentase Komposisi Penyewa.....	25
Tabel 2.7.1 : Shopping center life cycle	35
Tabel 4.1.1 : Luas Wilayah Kelurahan Kelapa Gading	58
Tabel 4.1.2 : Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Kelapa Gading menurut Jenis Kelamin	58
Tabel 4.1.3 : Tabel penduduk berdasarkan usia di Kelapa Gading	60
Tabel 4.1.4 : Tabel Kepadatan penduduk per Kelurahan Kecamatan Kelapa Gading.....	61
Tabel 4.2.2 : Aksesibilitas Mahaka Square	65
Tabel 4.2.3 : Jumlah Pengunjung Mahaka Square.....	66
Tabel 4.2.4: Occupancy rate per tahun Mahaka Square.....	67
Tabel 4.2.4: Klasifikasi Tenant Mix Mahaka Square	70
Tabel 4.2.4: Harga dan service charge Mahaka Square	73
Tabel 4.2.8: Event –event Mahaka Square	83
Tabel 5.1.2: Rute Angkutan Umum yang melewati Mahaka Square	88
Tabel 5.2.1 : Perbandingan Kondisi Mall yang melakukan Renovasi	92
Tabel 5.2.1.1: Mahaka Square Life of Cycle.....	92
Tabel 5.2.1.1: Taman Anggrek Life of Cycle.....	95
Tabel 5.2.1.1: Mall Of Indonesia Life of Cycle	97
Tabel 5.2.1.3: Standar Satuan Parkir.....	107
Tabel 5.2.1.3 : Perhitungan Kebutuhan Parkir	107
Tabel 5.2.1.3: Hasil Pengamatan Kondisi Fisik Bangunan Mahaka Square	108
Tabel 5.3.1: Supply dan Demand Pusat Perbelanjaan.....	111
Tabel 5.3.2: Event Mahaka Square	122
Tabel 5.3.10: Komunitas di Kelapa Gading	128
Tabel 5.4.1 : Scoring Tingkat Kepuasan dan Tingkat Kepentingan	130
Tabel 5.4.1 : Keterangan Indikator dan Variabel.....	131
Tabel 5.4.3 : Tenant yang tidak diminati menurut data historical	136
Tabel 5.5: Klasifikasi Tenant Mix Mahaka Square Eksisting	156
Tabel 5.5 : Klasifikasi Re-Tenant Mix Mahaka Square.....	157

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Peta Floor Plan Zoning Ground Floor
Lampiran 2	Peta Floor Plan Zoning 1 st Floor
Lampiran 3	Peta Floor Plan Zoning 2 nd Floor
Lampiran 4	Peta Floor Plan Keamanan dan Kebersihan Ground Floor
Lampiran 5	Peta Floor Plan Keamanan dan Kebersihan 1 st Floor
Lampiran 6	Peta Floor Plan Keamanan dan Kebersihan 2 nd Floor
Lampiran 7	Peta Floor Plan Zoning tenant Ground Floor
Lampiran 8	Peta Floor Plan Zoning tenant 1 st Floor
Lampiran 9	Peta Floor Plan Zoning tenant 2 nd Floor
Lampiran 10	Desain Kuesioner