

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN DEWAN PENGUJI</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penulisan.....	4
1.4 Manfaat Penulisan.....	5
1.5 Batasan Masalah.....	5
1.6 Sistematika Penulisan.....	5
<b>BAB 2 TELAAH PUSTAKA</b> .....	7
2.1 Pusat Pebelanjaan.....	7
2.1.1 Definisi Pusat Perbelanjaan.....	7
2.1.2 Definisi Tenant.....	8
2.2 Strategi.....	10
2.2.1 Definisi Strategi.....	10
2.2.2 Manajemen Strategis.....	10
2.3 Analisis SWOT.....	11
2.4 PESTEL.....	12
2.5 5 <i>Forces</i> Porter.....	13
2.6 <i>Key Success Factors (KSF)</i> .....	16
2.7 <i>Competitive Profile Matrix (CPM)</i> .....	16
2.8 Matriks Faktor Strategi Eksternal (EFE).....	18
2.9 Matriks Faktor Strategi Internal (IFE).....	20
2.10 Matriks Internal Eksternal (IE).....	22
2.11 Model analisis SWOTM ( <i>TOWS Matrix</i> ).....	23
2.12 <i>Segmenting, Targeting, Positioning (STP)</i> .....	25
2.13 Bauran Pemasaran ( <i>7P</i> ).....	26
<b>BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	28
3.1 Alur Penelitian.....	28

3.2	Metode Analisis Data Kualitatif .....	30
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	30
<b>BAB 4</b>	<b>PROFIL PERUSAHAAN .....</b>	<b>34</b>
4.1	Profil Perusahaan .....	34
4.2	Profil Unit Kerja .....	34
4.3	Visi dan Misi Perusahaan .....	35
4.4	Struktur Organisasi.....	36
4.5	Produk .....	36
<b>BAB 5</b>	<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
5.1	Analisis Eksternal .....	37
5.1.1	Analisis Lingkungan Makro (PESTEL).....	37
5.1.2	Analisis Lingkungan Industri ( <i>5 Forces Porter</i> ).....	44
5.1.3	Rangkuman Eksternal .....	47
5.1.4	<i>Key Success Factors</i> (KSF).....	48
5.1.5	Analisis Kompetitor ( <i>Competitive Profile Matrix</i> ).....	51
5.1.6	Matriks Eksternal.....	52
5.2	Analisis Internal .....	53
5.2.1	Analisis Segmenting Targeting Positioning (STP).....	53
5.2.2	Analisis Fungsional (7P).....	53
5.2.3	Matriks Internal .....	59
5.3	Matriks Internal Eksternal .....	60
5.4	Matriks TOWS.....	61
5.5	Implementasi Strategi Pemasaran .....	62
5.5.1	Bauran Pemasaran ( <i>7P's</i> ).....	62
5.5.2	<i>Time-Table</i> Program Implementasi Perumusan Strategi Pemasaran untuk meningkatkan jumlah pengunjung Plaza Blok M periode 2018-2020.....	69
<b>BAB 6</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>71</b>
6.1	Kesimpulan.....	71
6.2	Saran.....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN</b>	.....	<b>83</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 CPM ( <i>Competitive Profile Matrix</i> ) .....	18
Tabel 2 Matriks Eksternal .....	19
Tabel 3 Matriks Internal .....	21
Tabel 4 Matriks SWOT/TOWS .....	24
Tabel 5 Metode Pengumpulan Data.....	33
Tabel 6 Produk Perusahaan .....	36
Tabel 7 Data <i>Restaurant</i> dan <i>Cafe</i> di Jakarta .....	46
Tabel 8 Analisis CPM ( <i>Competitive Profile Matrix</i> ).....	47
Tabel 9 Analisis Lingkungan Makro dengan menggunakan PESTEL .....	48
Tabel 10 Analisis Lingkungan Industri dengan menggunakan 5 Forces Porter.....	51
Tabel 11 Produk Perusahaan .....	52
Tabel 12 Analisis Matriks Eksternal.....	54
Tabel 13 Analisis Matriks Internal .....	59
Tabel 14 Analisis Matriks SWOT/TOWS .....	61
Tabel 15 STP (Segmenting, Targeting, Positioning) Terbaru .....	62
Tabel 16 Time-table Implementasi Program Pemasaran (1).....	70
Tabel 17 Time-table Implementasi Program Pemasaran (2).....	77

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Grafik Pengunjung Pada Tahun 2014 – 2016 .....	2
Gambar 2 Presentase Sumber Pendapatan Perusahaan.....	3
Gambar 3 5 <i>Forces</i> Porter .....	13
Gambar 4 Matriks Internal Eksternal (IE).....	22
Gambar 5 Alur Penelitian.....	28
Gambar 6 Pertumbuhan Ekonomi DKI Jakarta.....	38
Gambar 7 Peningkatan Jumlah Kelas Menengah-Keatas Penduduk DKI Jakarta .....	39
Gambar 8 Pola Konsumsi Masyarakat Kelas Menengah-Menengah Keatas .....	40
Gambar 9 Penetrasi Pengguna Internet Indonesia Tahun 2016.....	41
Gambar 10 Promosi-promosi yang dilakukan Plaza Blok M.....	55
Gambar 11 Rute Pengalihan Arus Lalu Lintas .....	56
Gambar 12 Contoh Pengalokasian RTH oleh Perusahaan .....	58
Gambar 13 Analisis Matriks Internal Eksternal (IE) .....	60

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I Riset Pengunjung .....	83
Lampiran II Perhitungan Pair .....	102
Lampiran III Data Pendukung CPM .....	103
Lampiran IV Jumlah Pengunjung Periode 2014 - 2016.....	107
Lampiran V Struktur Organisasi PT Pakuwon Sentosa Abadi.....	108