



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**ANALISIS SWOT DALAM FENOMENA BISNIS KULINER
PADA KAWASAN BISNIS KREATIF
CITRA 8 SUNSET AVENUE**



ADIRA SEPHIA LESTARI

NIM: 2105421042

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

**Skripsi yang Ditulis untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Terapan Administrasi Bisnis**

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI BISNIS TERAPAN
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2025



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

ABSTRAK

ADIRA SEPHIA LESTARI. Analisis SWOT dalam Fenomena Bisnis Kuliner Pada Kawasan Bisnis Kreatif Citra 8 Sunset Avenue.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fenomena perkembangan bisnis kuliner yang terjadi dengan sangat cepat dalam kurun waktu kurang dari lima tahun terakhir di kawasan bisnis kuliner Citra 8 Sunset Avenue. Analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis faktor internal dan faktor eksternal yang mempengaruhi pesatnya pertumbuhan bisnis pada kawasan ini, serta dilakukan juga analisis SWOT sebagai pengklasifikasian model bisnis apa yang paling banyak berkembang pada kawasan ini dan juga dengan analisis ini penulis menemukan beberapa strategi pengembangan bisnis yang dapat digunakan dengan baik oleh para pelaku usaha dan pengelola kawasan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dalam bentuk studi kasus. Pengamatan langsung pada objek penelitian kawasan bisnis kuliner Citra 8 Sunset Avenue dilakukan melalui observasi partisipatif. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode diantaranya teknik pencatatan dokumen, wawancara semi terstruktur, dan kuisioner. Teknik pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode analisis deskriptif dengan alat Matriks Evaluasi Faktor Strategi Internal (IFAS) dan Matriks Evaluasi Faktor Strategi Eksternal (EFAS) yang lalu diturunkan ke dalam analisis SWOT dan menghasilkan pengklasifikasian model bisnis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (a) Faktor internal memiliki 5 kekuatan dan 4 kelemahan; (b) Faktor eksternal memiliki 4 peluang dan 4 ancaman; (c) Analisis SWOT menghasilkan 2 strategi SO, 3 strategi WO, 2 strategi ST dan 3 strategi ST; (d) Model bisnis kafe merupakan model bisnis yang paling banyak berkembang pada kawasan ini.

Kata Kunci: Citra 8 Sunset Avenue, EFAS, IFAS Perkembangan Bisnis, SWOT.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

ABSTRACT

ADIRA SEPHIA LESTARI. *SWOT Analysis of Culinary Business Phenomena in the Creative Business District of Citra 8 Sunset Avenue.*

This research aims to examine the phenomenon of the rapidly growing culinary business within less than the last five years in the culinary business area of Citra 8 Sunset Avenue. The analysis in this study uses both internal and external factor analysis to understand the rapid growth of businesses in the area. Furthermore, a SWOT analysis is conducted to classify the most developed business models within the area, and to formulate strategic business development recommendations that can be utilized by both business actors and area managers. This research employs a qualitative method in the form of a case study. Direct observation of the research object at the Citra 8 Sunset Avenue culinary business area was conducted through participatory observation. Data collection was carried out using several techniques, including document review, semi-structured interviews, and questionnaires. The data analysis technique used is descriptive analysis, supported by the Internal Factor Evaluation Matrix (IFAS) and the External Factor Evaluation Matrix (EFAS), which were then incorporated into the SWOT analysis to produce business model classifications. The results of this study indicate that: (a) internal factors consist of five strengths and four weaknesses; (b) external factors consist of four opportunities and four threats; (c) the SWOT analysis resulted in two SO strategies, three WO strategies, two ST strategies, and three WT strategies; and (d) the café business model is the most developed business model in the area.

Keywords: Business Development, Citra 8 Sunset Avenue, IFAS, EFAS, SWOT, Citra 8 Sunset Avenue

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Kerangka Teori	10
2.1.1 Bisnis	10
2.1.2 Bisnis Kreatif.....	13
2.1.4 Bisnis Kuliner	17
2.1.5 Bisnis Kuliner dengan Konsep Kreatif.....	18
2.1.6 Klasterisasi dalam Bisnis Kuliner.....	19
2.1.7 Analisis SWOT dalam Perkembangan Bisnis.....	20
2.2 Hasil Penelitian/Jurnal yang Relevan.....	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	32
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	32
3.1.1 Waktu Penelitian	32
3.1.2 Tempat Pelaksanaan Penelitian.....	33
3.2 Kerangka Penelitian	33
3.3 Metode Penelitian.....	34
3.3.1 Fokus Penelitian.....	35
3.3.2 Informan Penelitian.....	37
3.3.3 Jenis dan Sumber Data.....	38



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

3.3.4 Teknik Pengumpulan Data	41
3.3.5 Teknik Pengolahan Data	44
3.3.6 Instrumen Penelitian	47
3.3.7 Teknik Analisis Data	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
4.1 Gambaran Umum Fenomena Penelitian	51
4.1.1 Sejarah Perkembangan Kawasan Kuliner di Wilayah Bisnis Kreatif Citra 8 Sunset Avenue	51
4.1.2 Kegiatan Usaha Klaster Bisnis Kuliner di Kawasan Citra 8 Sunset Avenue	52
4.1.3 Klasterisasi Area Bisnis Citra 8 Sunset Avenue Berdasarkan Tipe Model Bisnis Kuliner	53
4.2 Rekapitulasi Data Informan dan Hasil Wawancara	54
4.2.1 Rekapitulasi Informan dan Proses Wawancara Penelitian	54
4.2.2 Rekapitulasi Hasil Wawancara Informan	59
4.3 Analisis Faktor Internal	68
4.3.1 Analisis Kekuatan (<i>Strength</i>)	68
4.3.2 Analisis Kelemahan (<i>Weakness</i>)	71
4.3.3 Analisis Matriks IFAS	75
4.4 Analisis Faktor Eksternal	79
4.4.1 Analisis Peluang (<i>Opportunity</i>)	79
4.4.2 Analisis Ancaman (<i>Threats</i>)	82
4.4.3 Analisis Matriks EFAS	86
4.5 Analisis Matriks SWOT	90
4.6 Analisis Faktor Pesaing Berdasarkan SWOT	95
4.7 Klasifikasi Model Bisnis Kuliner dengan Perkembangan Paling Signifikan di Kawasan Citra 8 Sunset Avenue	100
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	106
5.1 Kesimpulan	108
5.2 Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	111



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Hasil Penelitian/Jurnal yang Relevan	26
Tabel 3. 1 Alokasi Waktu Penelitian	32
Tabel 3. 2 Kerangka Alur Penelitian	33
Tabel 3. 3 Bagan Situasi Sosial Penelitian.....	36
Tabel 4. 1 Daftar Informan Wawancara	55
Tabel 4. 2 Alasan Pemilihan Informan Wawancara.....	56
Tabel 4. 3 Transkrip Wawancara Informan	60
Tabel 4. 4 Rekapitulasi Perhitungan Faktor Internal Perkembangan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	76
Tabel 4. 5 Matriks Evaluasi Faktor Internal (IFAS) Perkembangan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	77
Tabel 4. 6 Rekapitulasi Perhitungan Faktor Eksternal Perkembangan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	87
Tabel 4. 7 Matriks Evaluasi Faktor Eksternal (EFAS) Perkembangan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	88
Tabel 4. 8 Matriks Analisis SWOT Perkembangan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	90
Tabel 4. 9 Rekapitulasi Perhitungan Bobot Strategis	98
Tabel 4. 10 Matriks Profil Kompetitif Kawasan Bisnis Kuliner	99
Tabel 4. 11 Persentase Pertumbuhan Bisnis Kuliner di Citra 8 Sunset Avenue	102

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Jumlah Peningkatan PDB Ekonomi Kreatif di Inonesia	1
Gambar 1. 2 Sub Sektor Ekonomi Kreatif di Inonesia.....	2
Gambar 1. 3 Pertumbuhan Bisnis Kuliner di Kawasan Citra 8 Sunset Avenue	3
Gambar 1. 4 Kavling Pinggir Danau Citra 8.....	5
Gambar 1. 5 Rancang Kawasan Ruko dan Rukan Citra 8 Sunset Avenue	5
Gambar 1. 6 Dokumentasi Observasi Kawasan Kafe dan Food Court Citra 8 Sunset Avenue	6
Gambar 2. 1 Deskripsi Konseptual.....	30
Gambar 3. 1 Bagan Situasi Sosial Penelitian.....	36
Gambar 4. 2 Grafik Faktor Perbandingan Bisnis Kuliner pada Kawasan Urban.....	100
Gambar 4. 3 Grafik Pertumbuhan Bisnis Kuliner pada Kawasan Citra 8 .	102





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara Untuk Pelaku Usaha.....	113
Lampiran 2 Pedoman Wawancara Untuk Pengunjung	115
Lampiran 3 Pedoman Wawancara Analisis SWOT.....	117
Lampiran 4 Dokumentasi Wawancara.....	118
Lampiran 5 Dokumentasi Objek Penelitian	119
Lampiran 6 Riwayat Hidup Penulis.....	120





Hak Cipta :

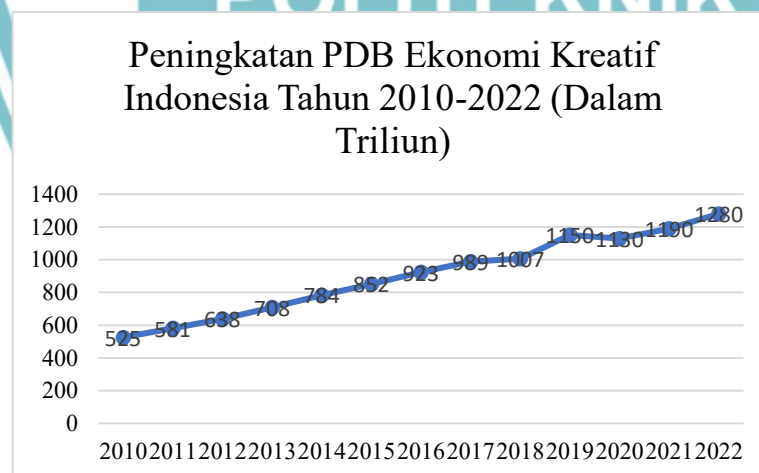
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bisnis kreatif, telah menjadi salah satu sektor yang mengalami perkembangan pesat di Indonesia dalam beberapa dekade terakhir. Istilah ekonomi bisnis kreatif sendiri didefinisikan sebagai sektor ekonomi yang mengandalkan kreativitas, inovasi, dan nilai tambah intelektual sebagai elemen utama dalam menciptakan suatu produk dan layanan (Bangsawan, 2023). Dalam beberapa tahun terakhir, fenomena pertumbuhan bisnis kreatif di berbagai kawasan urban mengalami percepatan yang sangat signifikan. Hal ini tidak lepas dari pergeseran tren konsumsi masyarakat modern yang semakin menghargai nilai estetika, pengalaman, dan inovasi dalam produk dan jasa.

Berdasarkan data dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf) Republik Indonesia, kontribusi sektor ekonomi kreatif terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang signifikan pasca dampak pandemi Covid-19 pada tahun 2020. Berikut pada gambar 1.1 dibawah ini merupakan data pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) di Indonesia yang terus mengalami peningkatan pada sektor ekonomi kreatif.



Gambar 1. 1 Jumlah Peningkatan PDB Ekonomi Kreatif di Inonesia

Sumber: Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RI, 2024

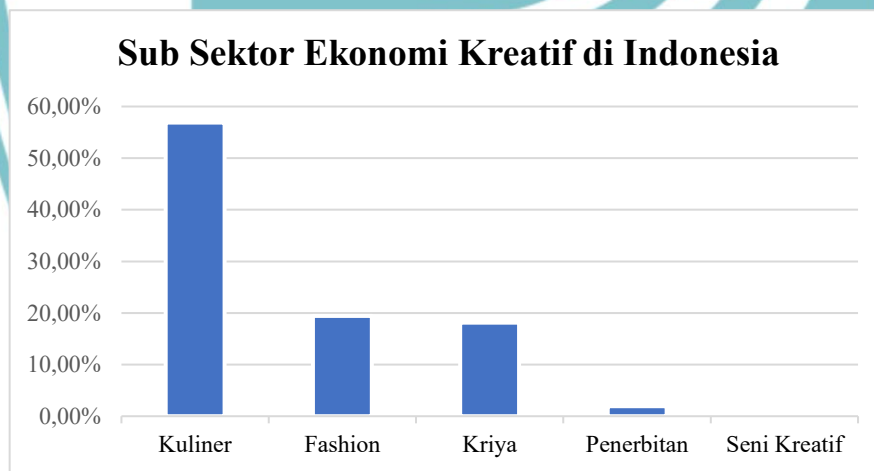


Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Berdasarkan gambar 1.1 yang merupakan data dari Kemenparekraf di atas, dapat dilihat bahwasannya jumlah PDB di Indonesia pada sektor ekonomi kreatif terus menunjukkan perkembangan yang signifikan, hingga pada tahun 2022, nilai PDB ekonomi kreatif atas dasar harga berlaku berhasil mencapai angka Rp1.280 triliun atau Rp1,28 kuadriliun, hal ini menandai pencapaian tertinggi dalam sejarah sektor ini. Pertumbuhan tersebut mencerminkan semakin kuatnya peran ekonomi kreatif sebagai salah satu pilar utama dalam perekonomian nasional.

Sejalan dengan perkebangan bisnis kreatif yang tumbuh dengan sangat pesat di Indonesia, berdasarkan data yang masih bersumber dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf), menunjukkan bahwa salah satu subsektor dengan kontribusi terbesar dalam ekonomi kreatif di Indonesia adalah kuliner, yang menyumbang lebih dari 40% dari total pendapatan sektor tersebut. Berikut pada gambar 1.2 di bawah ini merupakan data persentase sub sektor yang menyumbang Pendapatan Domestik Bruto (PDB) paling banyak pada sektor ekonomi dan bisnis kreatif di Indonesia.



Gambar 1. 2 Sub Sektor Ekonomi Kreatif di Indonesia
Sumber: Kementrian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RI, 2024

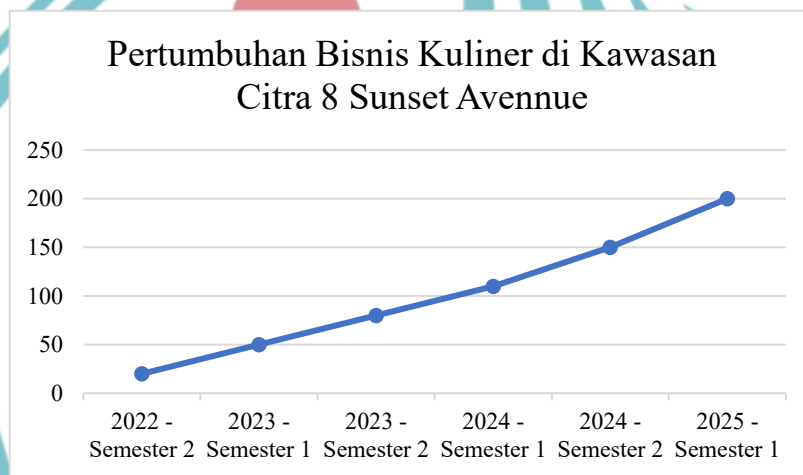
Berdasarkan gambar 1.2 di atas, salah satu sub sektor yang mengalami pertumbuhan paling pesat dalam ekosistem bisnis kreatif di Indonesia adalah industri kuliner dengan persentase pertumbuhan bisnis lebih dari 50%, lalu disusul oleh sub sektor *fashion* dengan persentasi pertumbuhan bisnis sebanyak 19,45%, sub sektor *kriya* dengan persentase pertumbuhan bisnis sebanyak 18,12%, sub sektor *penerbitan* dengan persentase 1,94%, dan terakhir adalah sub sektor *seni kreatif* dengan persentase kurang dari satu persen.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Berdasarkan data di atas, hal ini relevan dengan fenomena tren bisnis kreatif yang terjadi di kawasan Citra 8 Sunset Avenue, dimana dalam kurun waktu kurang dari lima tahun terakhir, kawasan tersebut kini telah berkembang dan terus mengalami perluasan menjadi kawasan bisnis kuliner terpusat. Kawasan Citra 8 Sunset Avenue, yang awalnya didominasi oleh aktivitas permukiman, kini telah bertransformasi menjadi kawasan dinamis yang menampung puluhan unit bisnis kreatif, terutama dalam bidang kuliner. Berikut pada gambar 1.3 di bawah ini merupakan data pertumbuhan jumlah unit bisnis kuliner di kawasan bisnis kreatif Citra 8 Sunset Avenue dari waktu ke waktu.



Gambar 1.3 Pertumbuhan Bisnis Kuliner di Kawasan Citra 8 Sunset Avenue

Sumber: Marketing Developer Citra 8, 2025

Berdasarkan data di atas, grafik tersebut menunjukkan bahwasannya telah terjadi peningkatan tren yang berlangsung secara signifikan dalam hal pertumbuhan bisnis kuliner pada kawasan bisnis kreatif di Citra 8 Sunset Avenue. Pada semester akhir tahun 2022 dapat dilihat bahwasannya jumlah outlet bisnis kuliner di kawasan Citra 8 Sunset Avenue sejumlah 20 *outlet* saja. Akan tetapi, jumlah ini terus berkembang seiring berjalannya waktu, hingga pada Januari 2025 tercatat bahwasannya jumlah outlet bisnis kuliner pada kawasan Citra 8 Sunset Avenue telah mencapai lebih dari 150 outlet. Jumlah ini diperkikar masih akan terus bertambah seiring dengan terus meluasnya kawasan bisnis tersebut, dan semakin tingginya minat masyarakat terhadap pusat rekreasi kuliner.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Dalam kurun waktu tersebut, berbagai usaha seperti *coffee shop* tematik, tenant, kafe, restoran, serta konsep *food court* bermunculan secara simultan. Fenomena ini menciptakan klaster bisnis baru yang menarik arus pengunjung tidak hanya dari dalam kawasan, namun juga dari luar wilayah. Pertumbuhan ini juga menandakan adanya proses perluasan spasial dan aglomerasi aktivitas ekonomi kreatif yang menarik untuk dianalisis secara lebih mendalam.

Pertumbuhan tersebut tentunya tidak terjadi secara acak. Dalam studi ekonomi regional dan perencanaan kota, perspektif lokasi dan perspektif aglomerasi ekonomi menjadi dua pendekatan utama untuk memahami dinamika penyebaran aktivitas ekonomi dan pola pemilihan lokasi bisnis (Eriandy, 2021). Perspektif lokasi dalam bisnis menjelaskan mengenai bagaimana keputusan geografis sebuah usaha untuk menetap di suatu tempat akan sangat memengaruhi performa bisnis, terutama dalam hal akses pasar, biaya operasional, dan jaringan distribusi. Sementara itu, dalam perspektif aglomerasi ekonomi menjelaskan bahwa konsentrasi pelaku usaha dalam satu klaster bisnis dinilai dapat menciptakan sinergi produktif, efisiensi biaya, dan peningkatan inovasi melalui interaksi sosial dan pertukaran informasi antar unit usaha (Harahap, 2021). Kawasan Citra 8 Sunset Avenue sendiri telah mengalami pertumbuhan pesat pada bisnis kuliner kreatif dalam kurun waktu kurang dari lima tahun, hal ini menjadikannya salah satu destinasi bisnis kuliner terpusat yang menarik di Jakarta.

Pada dasarnya kawasan ini semula dirancang sebagai kawasan perumahan yang memadukan konsep modern dan asri guna menarik minat para calon penghuni untuk membeli properti pada kawasan tersebut. Akan tetapi, karena konsep asri yang ditawarkan oleh pihak pengembang diminati oleh masyarakat umum, maka kemudian saat ini kawasan Citra 8 Sunset Avenue kini telah berkembang menjadi pusat bisnis kuliner kreatif, baik itu yang menggunakan konsep kafe, resto, dan *food court*. Berikut ini merupakan perkembangan lahan pada kawasan pinggir danau Citra 8 Sunset Avenue yang menjadi titik awal dari persatnya pertumbuhan bisnis kuliner di kawasan ini.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Gambar 1. 4 Kavling Pinggir Danau Citra 8

Sumber: Google Maps, 2023

Berdasarkan gambar 1.4 di atas, kawasan tersebut awalnya merupakan *jogging track area* yang merupakan salah satu fasilitas publik untuk para penghuni perumahan Citra 8. Akan tetapi karena area nya yang cukup luas, maka dari itu pihak pengembang menjual sebagian kavling lahan pinggir danau tersebut untuk dapat dikelola oleh pihak lain, hingga pada akhirnya area tersebut diambil alih oleh Vilo Gelato Café pada tahun 2023 untuk dijadikan sebagai cabang kafe tematik pinggir danau di kawasan Citra 8 Sunset Avenue, dimana hal ini juga merupakan awal terbentuknya ekosistem bisnis kuliner di kawasan ini.

Berikut di bawah ini pada gambar 1.5 dan 1.6 merupakan lampiran gambar dari perkembangan kawasan bisnis kuliner yang terjadi secara signifikan di kawasan Citra 8 Sunset Avenue.



Gambar 1. 5 Rancang Kawasan Ruko dan Rukan Citra 8 Sunset Avenue

Sumber: Google Maps, 2022



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Gambar 1. 6 Dokumentasi Observasi Kawasan Kafe dan Food Court Citra 8 Sunset Avenue

Sumber: Data diolah Penulis, 2025

Berdasarkan gambar tersebut dapat dilihat bahwasannya dalam kurun waktu tiga tahun terakhir saja dimulai sejak dibuatnya rancang bangun oleh pihak pengembang pada tahun 2022, hingga tahun 2025 telah terjadi fenomena perubahan dan perkembangan bisnis secara pesat dan signifikan di wilayah Citra 8 Sunset Avenue. Namun demikian, hingga saat ini belum banyak kajian akademis yang secara spesifik mengamati dan meneliti lebih dalam mengenai tren pertumbuhan bisnis kreatif di kawasan suburban seperti Citra 8 dengan pendekatan menggunakan metode analisis SWOT.

Metode SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) merupakan pendekatan strategis yang banyak digunakan dalam studi kualitatif untuk memahami kondisi internal dan eksternal suatu entitas bisnis secara menyeluruh. Dalam konteks kawasan bisnis kuliner seperti di Citra 8 Sunset Avenue, metode ini berperan penting dalam mengevaluasi dinamika kekuatan, kelemahan, peluang, serta ancaman. Seperti yang dijelaskan oleh (Afrianto & Setiawan, 2024), analisis SWOT sangat cocok digunakan dalam menganalisis fenomena sektor kreatif karena mampu menggabungkan faktor spasial, ekonomi, dan sosial budaya dalam satu kerangka strategi yang menyeluruh.

Pendekatan SWOT juga memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap persepsi pelaku usaha kuliner, pengelola kawasan, dan konsumen sebagai subjek kunci. Hal ini sejalan dengan studi dari (Saputra dkk, 2021), yang menekankan bahwa pendekatan kualitatif dengan analisis SWOT dapat menangkap *insight* strategis berbasis pengalaman langsung dan narasi pelaku bisnis di lapangan, yang sering kali luput dari pendekatan kuantitatif. Melalui wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan analisis dokumen, penelitian ini berusaha memetakan



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

faktor-faktor kunci yang memengaruhi pertumbuhan bisnis kuliner kreatif di kawasan Citra 8 Sunset Avenue.

Dengan adanya pertumbuhan pesat di kawasan tersebut, kajian ini menjadi signifikan karena tidak hanya memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan literatur strategi bisnis kreatif, tetapi juga menawarkan kerangka praktis bagi pelaku usaha dalam merumuskan arah pengembangan usaha yang berkelanjutan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi berbasis data dan pengalaman nyata untuk penguatan sektor kuliner di kawasan urban, khususnya dalam konteks ekonomi kreatif (Rahayu dkk, 2023). Selain itu, temuan dari analisis SWOT ini dapat menjadi landasan pertimbangan bagi pengembang kawasan dan pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan yang mendukung pertumbuhan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) berbasis lokalitas dan potensi spasial.

Berdasarkan gap pada fenomena tersebut, penelitian ini menjadi relevan dan signifikan karena tidak hanya menyumbang pada literatur ilmiah mengenai dinamika ekonomi perkotaan, tetapi juga memberikan gambaran nyata mengenai praktik analisis strategi SWOT dalam dunia usaha kreatif di lapangan. Adapun penulis juga telah menentukan batasan masalah dalam penelitian ini agar hasil penelitian memiliki fokus yang jelas.

Penelitian ini dilakukan pada wilayah bisnis kuliner yang terpusat di kawasan pinggir danau Citra 8 Sunset Avenue. Fokus penelitian diarahkan pada analisis SWOT bisnis kuliner kreatif. Dengan memanfaatkan pendekatan spasial dan ekonomi mikro, penelitian ini bertujuan untuk mengungkap pola pertumbuhan, faktor-faktor pendorong, serta melakukan klasifikasi model bisnis kuliner yang paling banyak berkembang di kawasan ini dari konsentrasi bisnis kreatif di Citra 8 Sunset Avenue. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi sekaligus inspirasi bagi kawasan-kawasan lain yang ingin menumbuhkan ekosistem bisnis kreatif secara berkelanjutan dan terstruktur. Mengingat peran bisnis kreatif sebagai sektor yang adaptif, inklusif, dan berpotensi tinggi dalam menyerap tenaga kerja muda, maka pemahaman terhadap dinamika pertumbuhannya menjadi sangat penting dalam merancang kebijakan ekonomi lokal di era ekonomi digital dewasa ini.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Berdasarkan penjabaran tersebut, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat topik penelitian dengan judul **“Analisis SWOT dalam Fenomena Bisnis Kuliner Pada Kawasan Bisnis Kreatif Citra 8 Sunset Avenue”** sebagai fokus penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan sebelumnya, berikut ini merupakan beberapa identifikasi masalah yang sesuai dengan topik penelitian tersebut, diantaranya:

- a. Terdapat fenomena bisnis kuliner di kawasan bisnis kreatif Citra 8 Sunset Avenue, namun tidak semua model bisnis berkembang secara merata.
- b. Belum diketahui secara jelas faktor-faktor pesatnya pertumbuhan fenomena bisnis kuliner di kawasan tersebut.
- c. Masih minimnya kajian yang mengaitkan analisis SWOT pada fenomena yang terjadi di kawasan ini.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut, maka dari itu penulis telah merumuskan masalah, diantaranya sebagai berikut:

- a. Faktor internal dan eksternal apa saja yang terjadi pada fenomena bisnis kuliner di kawasan Citra 8 Sunset Avenue?
- b. Apa saja strategi SWOT paling optimal yang dapat digunakan dalam fenomena bisnis kuliner di kawasan Citra 8 Sunset Avenue?
- c. Bagaimana klasifikasi jenis bisnis kuliner yang berkembang pada fenomena tersebut berdasarkan analisis SWOT?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menelaah secara mendalam berbagai faktor internal dan eksternal yang berkontribusi terhadap fenomena kawasan kuliner di Citra 8 Sunset Avenue.
- b. Menganalisis strategi optimal yang dapat digunakan dalam menghadapi fenomena bisnis kuliner yang terjadi di Citra 8 Sunset Avenue.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- c. Mengidentifikasi, megklasifikasi dan mendeskripsikan ragam jenis bisnis kuliner kreatif yang berkembang di kawasan tersebut.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian kali ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam memahami bagaimana perspektif lokasi dan aglomerasi ekonomi berperan dalam pengembangan bisnis kuliner kreatif, khususnya di kawasan bisnis kuliner terpusat Citra 8 Sunset Avenue.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Pelaku Bisnis, penelitian ini memberikan wawasan tentang lokasi dan aglomerasi dalam mendukung bisnis kuliner, sehingga membantu menyusun strategi dan meningkatkan daya saing.
- 2) Bagi Mahasiswa, penelitian ini menjadi referensi studi bisnis kreatif dan teori lokasi-aglomerasi, serta menambah pemahaman melalui contoh nyata.
- 3) Bagi Masyarakat, penelitian ini memberi informasi tentang perkembangan kuliner di Citra 8, sehingga menambah pilihan makan dan membuka peluang ekonomi.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis mengenai perkembangan bisnis dan klasifikasi model bisnis kuliner di kawasan Citra 8 Sunset Avenue, maka dapat disimpulkan beberapa hasil dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Analisis faktor internal menghasilkan lima kekuatan dan empat kelemahan. Faktor kekuatan tersebut adalah (1) Lokasi yang Strategis dan Mudah Diakses; (2) Variasi Produk Kuliner yang Beragam; (3) Citra Kawasan sebagai Destinasi Kuliner dengan Konsep Kreatif; (4) Dukungan Antar Pelaku Usaha dalam Aglomerasi; (5) Adaptasi Teknologi Digital dalam Promosi. Sedangkan faktor kelemahan meliputi (1) Lokasi Dekat Bandara yang Menimbulkan Kebisingan; (2) Minimnya Fasilitas Penunjang Seperti Tempat Ibadah; (3) Belum Meratanya Kualitas Pelayanan; (4) Terbatasnya Inovasi Menu di Beberapa Usaha.
- b. Analisis faktor eksternal menghasilkan empat peluang dan empat ancaman. Faktor peluang yang dapat dimanfaatkan oleh pelaku usaha adalah (1) Pertumbuhan Tren Wisata Kuliner dan Gaya Hidup Sosial; (2) Pemanfaatan Media Sosial dan Viralnya Konten Kuliner; (3) Potensi Pengembangan Kawasan Terintegrasi; (4) Perubahan Pola Konsumsi ke Arah Digital dan Praktis dengan Pemanfaatan *QR Code*. Sementara itu, faktor ancaman yang dihadapi adalah (1) Persaingan Antar Kawasan Kuliner Sekitar; (2) Fluktuasi Tren Kuliner yang Cepat Berubah; (3) Tantangan Infrastruktur dan Ketersediaan Lahan Parkir; (4) Ketergantungan pada Media Sosial dan Algoritma Platform Digital untuk Promosi.
- c. Analisis strategi SWOT menghasilkan empat kombinasi strategi. Strategi SO (*Strengths–Opportunities*) difokuskan pada pengoptimalan penggunaan media sosial untuk promosi visual kawasan (S5, S3, O1, O2), serta pengembangan sistem pemesanan dan pembayaran digital berbasis *QR Code* (S5, S4, O4). Strategi WO (*Weaknesses–Opportunities*) diarahkan pada peningkatan fasilitas musala dan ruang publik untuk kenyamanan pengunjung (W2, O3), pemanfaatan teknologi QR untuk efisiensi operasional SDM (W3, W4, O4), dan pengadaan pelatihan layanan sebagai standarisasi SOP untuk pengalaman



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

konsumen (W3, O1). Strategi ST (*Strengths–Threats*) bertujuan untuk menonjolkan keunggulan lokasi dan akses mudah sebagai daya saing melawan kawasan lain seperti PIK 2 (S1, S3, T1), serta Menjalin kerja sama promosi lintas tenant untuk memperkuat positioning kawasan (S4, T1, T3). Sementara itu, strategi WT (*Weaknesses–Threats*) mencakup penyusunan standar operasional prosedur (SOP) pelayanan guna meningkatkan kualitas layanan (W3, W4, T2), serta Meningkatkan fasilitas umum seperti toilet, musola dan tempat parkir(W2, T3).

- d. Analisis klasifikasi model bisnis yang paling berkembang menunjukkan bahwa model bisnis kafe merupakan jenis yang paling dominan di kawasan Citra 8 Sunset Avenue. Hal ini didukung oleh fakta bahwa kafe paling banyak diminati oleh pengunjung karena menawarkan suasana santai, desain estetik, dan menu ringan yang cocok untuk kebutuhan bersosialisasi maupun bekerja. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, mayoritas pengunjung memilih kafe karena pengalaman yang ditawarkan tidak hanya berorientasi pada makanan, tetapi juga pada gaya hidup. Dengan demikian, model bisnis kafe dinilai paling sesuai dengan karakteristik kawasan dan preferensi pasar urban saat ini.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dijabarkan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

- a. Bagi pelaku usaha kuliner di kawasan Citra 8 Sunset Avenue, disarankan untuk terus memperkuat identitas konsep bisnis dan menjaga konsistensi kualitas pelayanan. Selain itu, perlu dilakukan upaya peningkatan kolaborasi dalam promosi digital dan menciptakan pengalaman konsumsi yang lebih menarik serta sesuai dengan preferensi pasar urban, terutama anak muda yang menjadi segmen utama pengunjung kawasan ini.
- b. Bagi pengelola kawasan Citra 8 Sunset Avenue, disarankan untuk menyediakan fasilitas umum yang mendukung daya tarik kawasan seperti tempat parkir yang memadai, spot foto estetik, ruang komunitas, dan pengelolaan kebersihan yang terintegrasi. Selain itu, penting untuk merancang strategi branding kawasan secara kolektif guna meningkatkan citra Citra 8 sebagai pusat kuliner kreatif yang mampu bersaing dengan kawasan kuliner lain di Jakarta Barat.
- c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dijadikan rujukan awal untuk melakukan studi lanjutan di kawasan kuliner urban lainnya dengan pendekatan metode dan objek yang lebih luas. Penelitian lanjutan disarankan untuk menggunakan pendekatan kuantitatif atau campuran, memperbesar jumlah sampel, serta menambahkan variabel lain seperti perilaku konsumen, efektivitas digital marketing, atau pengaruh estetika ruang terhadap loyalitas konsumen.