

abstrak

Terminal Terpadu Pulo Gebang adalah terminal bus modern dengan klasifikasi tipe A yang melayani moda transportasi bus AKAP (Antar Kota Antar Provinsi) dan sekaligus terintegrasi dengan moda angkutan dalam kota di Provinsi DKI Jakarta. Terminal ini merupakan terminal bus terbesar di Asia Tenggara dengan luas bangunan sebesar 5,4 ha. Didalamnya, selain fasilitas untuk menaikkan dan menurunkan penumpang, juga terdapat area komersial seluas 14.403 m² (netto) yang dapat disewakan. Namun, hingga hampir 1 tahun terminal ini beroperasi, belum ada tenant yang beroperasi pada area komersial yang ada di dalam Terminal Pulo Gebang. Maksud dari penelitian ini adalah agar dapat memberikan rekomendasi mengenai bauran penyewa yang sesuai dan dibutuhkan oleh target pasar potensial yang ada dan juga memberikan rekomendasi mengenai harga sewa dari area komersial yang sesuai untuk ditagihkan kepada penyewa yang ingin beroperasi di dalam area komersial tersebut. Untuk menghasilkan rekomendasi tersebut, diperlukan berbagai analisis seperti analisis potensi dan masalah Terminal Pulo Gebang, analisis profil target pasar, analisis preferensi target pasar, analisis benchmarking, analisis penentuan letak tenant, dan analisis penentuan harga sewa. Alat analisis yang digunakan yaitu deskriptif, benchmarking, regresi, dan SWOT. Dari analisis yang telah dilakukan, direkomendasikan area komersial pada lantai 1 ditujukan untuk target pasar penduduk sekitar dengan karakteristik jenis tenant fun, lantai mezzanine ditujukan untuk penumpang bus AKAP dan angkutan dalam kota lainnya dengan karakteristik jenis tenant campuran antara functional & fast dan fun, dan foodcourt area untuk ketiga target pasar dengan jenis tenant makanan.

Kata Kunci: *bauran penyewa, hub transportasi, bus AKAP, penyewa, harga sewa*

abstract

Pulo Gebang Integrated Terminal is a modern bus terminal with type A classification, which serve intercity bus that is also integrated with city public transportation in Special Region of Jakarta. This terminal pose as the biggest bus terminal in Southeast Asia with the total of its building area reaching 5,4 ha. Beside the facility to ascend and drop passenger off, inside of the terminal is also completed with 14.403 m² (NLA) of its own commercial area that can be rented to the tenants. But, untill almost of its first year anniversary, there is no tenant that has rented nor operated in the commercial area. The purpose of this paper is to give recommendation about the tenant mix within the commercial area thats suitable and needed by the target market, and also to give recommendation about the rent price of the commercial area thats suitable to be charged to the tenants. To produce the recommendation, there are several analysis thats needed to be conducted, such as SWOT analysis, target market profile analysis, target market preference analysis, benchmarking analysis, tenant placement analysis, and rental rates analysis. The analysis tools used to conduct the analysis consist of descriptive, benchmarking, regression, and SWOT. Based on the analysis conducted, its recommended that the first floor tenancy mix is targeted for the residents around Pulo Gebang Terminal with the fun characteristic of the tenant type, the mezzanine tenancy mix is targeted for the intercity bus passengers and city public transportation passengers with the mix of functional & fast characteristic and fun characteristic of the tenant type, and the foodcourt area tenancy mix targeted for all third of target market with food tenants.

Keywords: *tenant mix, transportation hub, intercity bus, tenants, rental rate*