

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK ..	v
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.6 Lingkup Penelitian	7
BAB 2 TINJAUAN TEORI.....	8
2.1 Terminal	8
2.2 Terminal Penumpang Menurut Peran Pelayanannya	8
2.3 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan Menurut Jenisnya	8
2.4 Tipologi <i>Neighborhood Center</i>	9
2.5 Prinsip dasar Dalam Menetapkan Bauran Penyewa.....	10
2.6 Tahapan dalam Mengembangkan Pusat Perbelanjaan Baru	10
2.7 <i>Segmentation, Targeting, Positioning</i>	11
2.7.1 <i>Segmentation</i>	11
2.7.2 <i>Targeting</i>	12
2.7.3 <i>Positioning</i>	12
2.8 Bauran Penyewa (<i>Tenancy Mix</i>)	12
2.8.1 Kriteria Bauran Penyewa yang Baik.....	12

2.8.2 Prinsip Bauran Penyewa	13
2.8.3 Jenis Penyewa (<i>Tenant</i>) Berdasarkan Luasan	13
2.9 Penempatan Penyewa.....	14
2.9.1 Penempatan Penyewa Pada <i>Airport</i>	15
2.9.2 Aspek Penempatan Penyewa.....	16
2.9.3 Penempatan <i>Anchor Tenant</i> Secara Vertikal dan Horizontal.....	16
2.10 Perilaku Konsumen (<i>Customer Behaviour</i>)	17
2.10.1 Tekanan Psikologis Penumpang	17
2.10.2 Jenis Tenant Berdasarkan Karakteristik Penumpang.....	18
BAB 3 METODE PENELITIAN	19
3.1 Lokasi Penelitian.....	19
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	20
3.2.1 Data Primer	20
3.2.2 Data Sekunder	22
3.3 Desain Kuesioner	22
3.4 Teknik Pengolahan Data	23
3.4.1 Analisis Lokasi Terminal Pulo Gebang	23
3.4.2 Analisis Kondisi Eksisting Terminal Pulo Gebang.....	24
3.4.3 Analisis Proyeksi Penumpang Penduduk.....	24
3.4.4 Analisis SWOT	24
3.4.5 Analisis Profil Penduduk Sekitar dan Penumpang Bus di Terminal Pulo Gebang	24
3.4.6 Analisis Preferensi Jenis <i>Tenant</i>	24
3.4.7 Analisis <i>Benchmarking</i>	25
3.4.8 Analisis Penentuan Letak <i>Tenant</i>	25
3.4.9 Analisis Penentuan Harga Sewa.....	25
3.5 Alat Analisis.....	25
3.5.1 Deskriptif	25
3.5.2 <i>Benchmarking</i>	25
3.5.3 Regresi	25
3.5.4 SWOT	26

3.6 Kerangka Pikir	27
3.7 Kerangka Analisis	28
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI	29
4.1 Informasi Umum	29
4.2 Lokasi	30
4.3 Pembagian Ruangan.....	30
4.3.1 Peruntukkan Ruangan	30
4.3.2 Lantai 1.....	31
4.3.3 Lantai <i>Mezzanine</i>	32
4.3.4 Lantai 2.....	32
4.3.5 Lantai 3.....	34
4.3.6 Lantai 4.....	35
4.4 Trayek Bus AKAP di Terminal Pulo Gebang.....	35
4.5 Rute Bus Transjakarta	36
4.6 Rencana Kota Terhadap Kawasan Sekitar Terminal Pulo Gebang.....	36
4.7 Data Jumlah Penumpang Terminal Bus Pulogebang.....	37
4.8 Jumlah Penumpang Bus TransJakarta.....	38
4.9 Jumlah Penduduk Kelurahan Pulo Gebang.....	40
4.10 Area Komersial Pembanding	41
4.10.1 Buaran Plaza.....	41
4.10.2 Citra Mall Klender	42
4.10.3 Arion Mall.....	43
BAB 5 PEMBAHASAN DAN ANALISIS	44
5.1 Analisis Lokasi.....	44
5.1.1 Analisis Lokasi Terhadap Rute Bus AKAP	44
5.1.2 Analisis Lokasi Terhadap Rute Bus TransJakarta	46
5.1.3 Analisis Lokasi Terhadap Wilayah Sekitar.....	47
5.1.3.1 Analisis Karakteristik Lokasi.....	48
5.1.3.2 Analisis Pencapaian	51
5.1.3.3 Analisis Keterdekatan	53

5.1.3.4 Analisis Rencana Kota	55
5.2 Analisis Kondisi Eksisting Terminal Pulo Gebang.....	56
5.2.1 Eksterior/Tampak Depan	57
5.2.2 Area Parkir	58
5.2.3 Pintu Masuk/ <i>Lobby</i>	59
5.2.4 Area Komersial	61
5.2.4.1 Lantai Dasar	61
5.2.4.2 Lantai <i>Mezzanine</i>	62
5.2.4.3 Lantai 3 (Area <i>Foodcourt</i>)	63
5.2.5 Area Terminal	64
5.2.5.1 Area Terminal Angkutan Antar Kota.....	64
5.2.5.2 Terminal Angkutan Dalam Kota.....	66
5.2.6 Area Toilet	67
5.3 Analisis Proyeksi Penumpang dan Penduduk	68
5.3.1 Analisis Proyeksi Penumpang Bus AKAP.....	68
5.3.2 Analisis Proyeksi Penumpang Bus TransJakarta	71
5.3.3 Analisis Proyeksi Penduduk Kelurahan Pulo Gebang	73
5.4 Analisis SWOT	76
5.5 Analisis Profil dan Karakteristik Penumpang Bus dan Penduduk Sekitar.....	77
5.5.1 Analisis Profil dan Karakteristik Penumpang Bus AKAP.....	77
5.5.1.1 Analisis Profil Penumpang Bus AKAP	77
5.5.1.2 Analisis Karakteristik Penumpang Bus AKAP.....	80
5.5.2 Analisis Profil Penumpang dan Karakteristik Bus TransJakarta	84
5.5.2.1 Analisis Profil Penumpang Bus TransJakarta.....	84
5.5.2.2 Analisis Karakteristik Penumpang Bus TransJakarta	85
5.5.3 Analisis Profil dan Karakteristik Penduduk Sekitar.....	85
5.5.3.1 Analisis Profil Penduduk Sekitar	85
5.5.3.1 Analisis Karakteristik Penduduk Sekitar	86
5.6 Analisis Preferensi Jenis <i>Tenant</i>	88
5.6.1 Analisis Preferensi Penumpang Bus AKAP Terhadap Jenis <i>Tenant</i>	88
5.6.1.1 Metode <i>One Sample T-test</i>	88
5.6.1.2 Metode <i>Crosstab</i>	95

5.6.2 Analisis Preferensi Penumpang Bus TransJakarta Terhadap Jenis <i>Tenant</i>	97
5.6.3 Analisis Preferensi Penduduk Sekitar Terhadap Jenis <i>Tenant</i>	97
5.7 Analisis <i>Benchmarking</i>	98
5.7.1 Analisis <i>Tenant Mix</i> Stasiun Gambir	98
5.7.2 Analisis <i>Tenant Mix</i> Buaran Plaza	101
5.8 Analisis Penentuan Letak <i>Tenant</i>	103
5.8.1 Perilaku Penumpang Bus AKAP	104
5.8.1.1 Jenis <i>Tenant</i> Berdasarkan Karakteristik Penumpang	104
5.8.1.2 Tekanan Psikologis Penumpang	105
5.8.2 Alur Pergerakan Penumpang	106
5.8.2.1 Lantai 1	106
5.8.2.2 Lantai Mezzanine	107
5.8.2.3 Lantai 3 (<i>Foodcourt Area</i>)	107
5.9 Analisis Penentuan Harga Sewa	108
BAB 6 KONSEP DAN RENCANA	111
6.1 <i>Tenant Mix</i> Lantai 1	111
6.2 <i>Tenant Mix</i> Lantai <i>Mezzanine</i>	113
6.3 <i>Tenant Mix</i> <i>Foodcourt Area</i>	115
6.4 <i>Tenant Mix</i> Seluruh Area Komersial	116
6.5 Harga Sewa Area Komersial di Terminal Pulo Gebang	118
BAB 7 KESIMPULAN DAN SARAN	119
6.1 Kesimpulan	119
6.2 Saran	120
DAFTAR PUSTAKA	121

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Foto Tampak Luar Terminal Pulogebang	4
Gambar 1.2 Peta RDTR Kecamatan Cakung	5
Gambar 1.3 Kondisi Eksisting Area Komersial pada Terminal Pulogebang.....	6
Gambar 2.1 <i>Travel stress curve</i>	17
Gambar 2.2 Kurva <i>High Traffic Retailing</i>	17
Gambar 3.1 Peta Lokasi Terminal Pulogebang Terhadap Jakarta	19
Gambar 3.2 Gambar Udara Terminal Pulogebang.....	20
Gambar 4.1 Gerbang Masuk Angkutan Umum & Kendaraan Pribadi	29
Gambar 4.2 <i>3D View</i> Terminal Terpadu Pulogebang	29
Gambar 4.3 Peta Lokasi Terminal Terpadu Pulogebang Terhadap Jakarta.....	30
Gambar 4.4 Lokasi Terminal Terpadu Pulogebang	30
Gambar 4.5 Denah Lantai 1 Terminal Terpadu Pulogebang	32
Gambar 4.6 Denah Lantai <i>Mezzanine</i> Terminal Terpadu Pulogebang	32
Gambar 4.7 Denah Lantai 2 Terminal Terpadu Pulogebang	34
Gambar 4.8 Denah Lantai 3 Terminal Terpadu Pulogebang	35
Gambar 4.9 Kondisi Fisik Eksisting Tenant di Buaran Plaza	42
Gambar 4.10 Kondisi Fisik Eksisting Tenant di Citra Mall Klender.....	42
Gambar 4.11 Kondisi Fisik Eksisting Tenant di Arion Mall	43
Gambar 5.1 Peta Rute Bus AKAP dari Terminal Pulo Gebang.....	45
Gambar 5.2 Jumlah PO di Terminal Pulo Gebang berdasarkan Trayek	46
Gambar 5.3 Peta Lokasi Halte Terminal Pulo Gebang Terhadap Rute Bus TransJakarta.....	47
Gambar 5.4 Lokasi Objek Studi Terhadap DKI Jakarta	48
Gambar 5.5 Peta Persebaran Produk Properti Radius 3 Km.....	50
Gambar 5.6 Peta Keterdekatan Objek Studi dengan Pusat Kegiatan Sekitar	53
Gambar 5.7 <i>Future Development</i> Kawasan Sentra Primer Timur	56
Gambar 5.8 Tampak Eksterior Terminal Pulo Gebang.....	57
Gambar 5.9 Area Parkir Mobil di Terminal Pulo Gebang	58
Gambar 5.10 Area Parkir Motor di Terminal Pulo Gebang.....	58

Gambar 5.11 Persebaran Area Parkir di Terminal Pulo Gebang	59
Gambar 5.12 Lokasi Pintu Masuk Lantai Dasar Terminal Pulo Gebang.....	60
Gambar 5.13 Kondisi Pintu Masuk Lantai Dasar Terminal Pulo Gebang.....	60
Gambar 5.14 Kondisi Area Komersial di Lantai Dasar	61
Gambar 5.15 Kondisi Area Komersial di Lantai <i>Mezzanine</i>	62
Gambar 5.16 Kondisi Area Komersial di Lantai 3 (Area <i>Foodcourt</i>).....	64
Gambar 5.17 Kondisi Area Keberangkatan Terminal Antar Kota.....	65
Gambar 5.18 Kegiatan yang Dilakukan Penumpang Ketika Menunggu Bus.....	65
Gambar 5.19 Kondisi Area Kedatangan Terminal Antar Kota.....	66
Gambar 5.20 Area Terminal Angkutan Dalam Kota	66
Gambar 5.21 Area Halte Terminal Bus TransJakarta	67
Gambar 5.22 Kondisi Toilet di Terminal Pulo Gebang	67
Gambar 5.23 Profil Responden Penumpang Bus AKAP	78
Gambar 5.24 Karakteristik Responden Penumpang Bus AKAP	80
Gambar 5.25 Jumlah Penumpang Bus AKAP Berdasarkan Waktu.....	83
Gambar 5.26 Persentase Perumahan Kelurahan Pulo Gebang Menurut Kelasnya.....	86
Gambar 5.27 Piramida Penduduk Kelurahan Pulo Gebang	87
Gambar 5.28 Persentase <i>Tenant Mix</i> Area Komersial Stasiun Gambir	100
Gambar 5.29 Tenant pada Stasiun Gambir	101
Gambar 5.30 Tenant pada Stasiun Gambir	101
Gambar 5.31 Persentase <i>Tenant Mix</i> Buaran Plaza	103
Gambar 5.32 Kurva <i>High Traffic Retailing</i>	104
Gambar 5.33 <i>Travel Stress Curve</i>	105
Gambar 5.34 Alur Pergerakan Penumpang Bus AKAP Lantai 1	106
Gambar 5.35 Alur Pergerakan Penumpang Bus AKAP Lantai <i>Mezzanine</i>	107
Gambar 5.36 Denah <i>Foodcourt Area</i>	107
Gambar 6.1 Rekomendasi <i>Tenant Mix</i> di Lantai 1 Terminal Pulo Gebang.....	111
Gambar 6.2 Rekomendasi <i>Tenant Mix</i> di Lantai <i>Mezzanine</i> Terminal Pulo Gebang	113
Gambar 6.3 Rekomendasi <i>Tenant Mix Foodcourt Area</i> di Terminal Pulo Gebang	115

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	9
Tabel 2.2 Tipologi <i>Neighborhood Center</i> di Asia Pasifik	9
Tabel 2.3. Jenis Penyewa Berdasarkan Jenis Usaha	13
Tabel 2.4 Peletakkan <i>Anchor Tenant</i> Secara Vertikal & Horizontal	16
Tabel 3.1 Daftar Data Sekunder yang Dibutuhkan	22
Tabel 3.2 Desain Kuesioner Kepada Penumpang Bus AKAP	23
Tabel 4.1 Luas Area Komersial di Terminal Pulo Gebang	30
Tabel 4.2 Luas Area Komersial pada Lantai 1 Terminal Pulo Gebang	31
Tabel 4.3 Luas Area Komersial pada Lantai 3 Terminal Pulo Gebang	34
Tabel 4.4 Jumlah Penumpang Bus AKAP Termial Pulo Gebang.....	37
Tabel 4.5 Jumlah Penumpang per Jam di Terminal Pulo Gebang	38
Tabel 4.6 Jumlah Penumpang Bus TransJakarta.....	39
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk Kelurahan Pulo Gebang Menurut Kelompok Usia	40
Tabel 5.1 Daftar Angkutan Dalam Kota Terminal Pulo Gebang.....	52
Tabel 5.2 Tabel Perhitungan Proyeksi Penumpang Bus AKAP	69
Tabel 5.3 Tabel Perhitungan Koefisien X.....	69
Tabel 5.4 Perhitungan Proyeksi Penumpang Bus TransJakarta.....	71
Tabel 5.5 Perhitungan Nilai Koefisien X.....	72
Tabel 5.6 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Pulo Gebang.....	74
Tabel 5.7 Analisis SWOT Area Komersial di Terminal Pulogebang	76
Tabel 5.8 Perumahan di Kelurahan Pulo Gebang Berdasarkan Kelasnya	86
Tabel 5.9 Hasil Analisis Preferensi Penumpang Bus AKAP	89
Tabel 5.10 Hasil Analisis Preferensi Terhadap Jenis Restoran.....	90
Tabel 5.11 Hasil Analisis Preferensi Terhadap Jenis Café	92
Tabel 5.12 Hasil Analisis Preferensi Terhadap Jenis <i>Tenant</i> , <i>Jasa/Personal</i> <i>Service</i>	92
Tabel 5.13 Hasil Analisis <i>Crosstab</i> Profil dengan Jenis <i>Tenant</i>	95
Tabel 5.14 <i>Tenant Mix</i> Stasiun Gambir	99

Tabel 5.15 <i>Tenant Mix</i> Buaran Plaza	102
Tabel 5.16 Kriteria Nilai Berdasarkan Indikatornya.....	109
Tabel 5.17 Analisis Harga Sewa Untuk Area Komersial	
Terminal Pulo Gebang	109
Tabel 6.1 Rekomendasi Komposisi <i>Tenant Mix</i> di Lantai 1	
Terminal Pulo Gebang.....	112
Tabel 6.2 Rekomendasi Komposisi <i>Tenant Mix</i> di Lantai <i>Mezzanine</i>	
Terminal Pulo Gebang.....	114
Tabel 6.3 Rekomendasi Komposisi <i>Tenant Mix</i> di <i>Foodcourt Area</i>	115
Tabel 6.4 Rekomendasi Komposisi <i>Tenant Mix</i> pada Area Komersial di	
Terminal Pulo Gebang.....	116

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabel Nama PO Beserta Jurusan yang Dilayani di Terminal Pulo	
Gebang.....	111
Lampiran 2 Peta Lokasi Halte Terminal Pulo Gebang Terhadap Rute Bus	
TransJakarta.....	112
Lampiran 3 Peta Karakteristik Lokasi.....	113
Lampiran 4 Peta Aksesibilitas.....	114
Lampiran 5 Peta Rute Transportas	115
Lampiran 6 Peta Zonasi Kecamatan Cakung	116
Lampiran 7 Tabel Korelasi Antara Profil dengan Tingkat Preferensi	117
Lampiran 8 Daftar Rekomendasi Tenant untuk Dihadirkan	
di Terminal Pulo Gebang	118