

8. KESIMPULAN DAN SARAN

8.1 Kesimpulan

Dari hasil survei, pengamatan, dan penelitian yang telah dilakukan, dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Atribut Nilai Strategis Aset (Lokasi), Kondisi Lingkungan Sekitar dan Kondisi Lalu Lintas merupakan atribut yang diunggulkan oleh pengusaha dibandingkan dengan atribut lain.
2. Terminal yang memiliki keunggulan atau keunikan yang diperhatikan oleh pengusaha dalam pemanfaatan aset terminal sebagai pusat niaga terpilih 3 lokasi terminal sebagai berikut :
 - a. Lokasi Terminal Pulo Gadung merupakan daerah kegiatan industri posisi atau letaknya di samping jalan utama dan jaringan bus priority / busway koridor Pulo Gadung – Harmoni – Kali Deres memudahkan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan. Terminal Pulo Gadung dengan jumlah jurusan 96 trayek, jumlah pengguna dalam kota **39.540,-Orang/hari**, jumlah pengguna luar kota **5.994,-Orang/hari**, peruntukan KKT / KPD, luas lahan 35.196,00 m², peraturan KDB 50%, KLB 3,5, ketinggian bangunan 16 lantai, luas lantai dasar 17.598,00 m², Total Luas Lantai 123.186,00 m², bisa sebagai Pusat Belanja Super Regional, seperti : Plaza Atrium.
 - b. Lokasi Terminal Kampung Rambutan dekat dengan Taman Mini Indonesia Indah posisi atau letaknya di samping jalan utama, di samping jalan Tol Jagorawi, dan jaringan bus priority / busway koridor Kampung Rambutan – Kampung Melayu – Ancol memudahkan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan. Terminal Kampung Rambutan dengan jumlah jurusan 75 trayek, jumlah pengguna dalam kota **23.674,-Orang/hari**, jumlah pengguna

Universitas Indonesia

luar kota **6.330,-** Orang/hari, peruntukan STN, luas lahan 141.000,00 m², peraturan KDB 20%, KLB 0,8, ketinggian bangunan 4 lantai, luas lantai dasar 28.200,00 m², total luas lantai 112.800,- m², bisa sebagai Pusat Belanja Regional, seperti : Cilandak Town Square.

- c. Lokasi Terminal Senen merupakan daerah pusat bisnis dengan adanya perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, dan stasiun kereta api, yang merupakan tempat berkumpulnya masyarakat dan dilewati jaringan bus priority / busway koridor Kampung Melayu – Ancol dengan kondisi dan tren lingkungan sekitarnya merupakan pusat perbelanjaan. Terminal Senen dengan jumlah jurusan 48 trayek, jumlah pengguna dalam kota **9.926,-**Orang/hari, peruntukan STN, luas lahan 3.675,00 m², peraturan KDB 60%, KLB 6,0, ketinggian bangunan 4 lantai, luas lantai dasar 2.205,07 m², total luas lantai 22.050,72 m², sehingga sesuai untuk pusat belanja Community, seperti: Pasar Festival, Mal Kalibata.
3. Dikaitkan dengan usia pengguna terminal terbanyak antara usia 21-30 tahun (49,8 persen) bisa sebagai tren sasaran pasarnya meliputi: cosmetic, fashion, planet sports, photography, disc tarra, optic, book store, shoes store, electronic store.
4. Dilihat dari penghasilan lebih besar dari Rp. 2 Juta para pengguna terminal urutan pertama terdapat pada Terminal Tanjung Priok (12,5 %) dan urutan kedua terdapat pada Terminal Lebak Bulus (10,1 %), untuk seluruh pengguna terminal penghasilan dominan dari segi ekonominya masih dianggap kecil.
5. Sebagian besar pengguna terminal (85%) setuju jika di lokasi terminal terdapat pusat perdagangan.
6. Karena terminal dan pusat perdagangan merupakan daerah tujuan maka semua terminal dapat dijadikan kawasan multifungsi secara terpadu dengan pusat perdagangan.

8.2 Saran

Berkaitan dengan pemanfaatan kawasan / area terminal selain sebagai fasilitas infrastruktur, saran yang peneliti berikan berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini:

1. Terminal yang dibangun sebagai kawasan multifungsi secara terpadu dengan pusat perdagangan, pada pelaksanaannya harus memperhatikan persyaratan dalam peningkatan intensitas pembangunan kawasan multifungsi.
2. Untuk menciptakan sistem sirkulasi manusia yang menghubungkan perpindahan antar moda dapat berjalan dengan baik dan nyaman. di lokasi terminal sebagai pusat niaga, disarankan penumpang yang turun ke Shelter turun penumpang diarahkan melewati pusat niaga menuju Shelter pemberangkatan penumpang dengan jalur khusus yang memaksa penumpang untuk melaluinya. Jalur khusus tempat turunnya penumpang dibedakan tinggi lantainya dengan jalur bus sehingga penumpang tidak dapat berpindah jurusan semauanya dan dilengkapi pagar pengaman.
3. Berdasarkan studi Bappenas dan BPLHD Pemda DKI Jakarta 2006, sektor transportasi berkontribusi 71% - 77% menghasilkan emisi untuk parameter HC, Cox dan Nox yang mencemari udara, ber-resiko terhadap kesehatan mengakibatkan gangguan pernapasan, disarankan agar Pemerintah lebih memperhatikan dan aktif melakukan pemantauan terhadap emisi yang dihasilkan sektor transportasi sehingga dapat mengurangi pencemaran udara.
4. Kecendrungan meningkatnya pengendara mobil yang berpindah moda penggunaan kendaraan pribadi, yang menggunakan angkutan umum untuk melanjutkan perjalanannya dengan pola transportasi makro, disarankan dapat di sediakan sarana parkir pada terminal dengan memaksimalkan luas lantai kotor terbangun, di lokasi terminal :
 - a. Untuk jalur busway dapat di usulkan Terminal Pulo Gadung, Terminal Kampung Rambutan, Terminal Kali Deres, Terminal Lebak Bulus, dan Terminal Pinang Ranti.

- b. Untuk jalur kereta api dengan di jalankannya Blue line dapat di usulkan Terminal Pasar Minggu, Terminal Senen, dan Terminal Tanjung Priok.
5. Bentuk kerjasama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan pihak swasta disarankan dalam bentuk Bangun Guna Serah atau BOT (Build, Operate and Transfer) ini umumnya dilakukan pada transaksi-transaksi yang obyeknya berupa tanah. Asset Pemda yang berupa tanah dan fasilitas-fasilitas yang ada di atasnya yang memiliki potensi nilai ekonomis yang tinggi, diberikan hak pengelolaan dan pemanfaatannya kepada pihak swasta, dengan cara pihak swasta tersebut atas biayanya sendiri membangun bangunan beserta fasilitas komersialnya serta mendayagunakan bangunan beserta fasilitas tersebut.
6. Guna melindungi kepentingan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menerima bangunan dan fasilitas dimaksud dalam kondisi baik dan masih memiliki nilai komersial, maka selama masa pengelolaan oleh swasta, swasta bersangkutan selain berkewajiban melakukan pemeliharaan, disarankan swasta bersangkutan diwajibkan untuk menutup asuransi dari resiko kemusnahan.
7. Untuk pengusaha atau bisnis ritel disarankan yang ingin mengembangkan modalnya dapat bekerjasama dengan Investor perusahaan ritel asing yang ingin berinvestasi ke Indonesia dengan tiga cara yaitu: (1) kemitraan sistem waralaba seperti *Body Shop*, *JC Penney*, dan *Mark & Spencer*, (2) kerja sama operasi – KSO (*technical assistance*) seperti : Sogo dan Seibu, dan (3) kemitraan bersama pengusaha kecil (*Joint Venture*). Hal ini memungkinkan ritel asing untuk berinvestasi di Indonesia

8.3 Keterbatasan penelitian :

Penelitian ini hanya membahas potensi pemanfaatan aset terminal sebagai pusat niaga dan tidak membahas pemanfaatannya sebagai kawasan multifungsi untuk perkantoran dan hotel oleh karena itu disarankan dapat menjadi topik untuk penelitian selanjutnya.