UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Optimalisasi Aset BUMN Creative Hub Berbasis Benchmarking dan Metode AHP-TOPSIS: Penentuan Prioritas
Strategi Peningkatan Okupansi Tenant di Pos Bloc Surabaya**
Vanya Amalia, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Pos Bloc Surabaya merupakan aset bangunan cagar budaya milik PT Pos Properti Indonesia yang dikembangkan menjadi *creative hub*. Pos Bloc Surabaya masih menghadapi permasalahan rendahnya tingkat okupansi tenant yang belum mampu mencapai target dalam rencana kerja anggaran. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan utama yang menghambat peningkatan okupansi tenant, merumuskan alternatif strategi optimalisasi, serta menentukan prioritas strategi peningkatan okupansi tenant. Teknik analisis data yang digunakan meliputi *SWOT analysis* untuk mengidentifikasi permasalahan utama melalui pemetaan faktor internal dan eksternal yang memengaruhi okupansi tenant, benchmarking berbasis kerangka 7P *marketing mix* untuk mengidentifikasi kesenjangan antara kondisi Pos Bloc Surabaya dengan *best practice* objek pembanding sekaligus merumuskan alternatif strategi peningkatan okupansi berdasarkan praktik terbaik, *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk menentukan bobot kriteria, *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS) untuk menentukan prioritas alternatif strategi, serta *gap analysis* untuk menyusun rekomendasi implementatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan utama Pos Bloc Surabaya meliputi belum optimalnya daya tarik kawasan, aksesibilitas yang kurang kompetitif, serta ketidakstabilan jumlah pengunjung. Berdasarkan hasil benchmarking, dirumuskan tiga alternatif strategi, yaitu Strategi Aktivasi Kawasan, Strategi Pengelolaan Tenant Adaptif dan Kolaboratif, serta Strategi Optimalisasi Operasional dan Lingkungan Fisik. Hasil perankingan menggunakan TOPSIS menunjukkan bahwa Strategi Aktivasi Kawasan menjadi prioritas utama dengan nilai preferensi tertinggi sebesar 0,8611, diikuti oleh Strategi Pengelolaan Tenant Adaptif dan Kolaboratif sebesar 0,7444, serta Strategi Optimalisasi Operasional dan Lingkungan Fisik sebesar 0,1389. Hasil *gap analysis* menunjukkan bahwa implementasi aktivasi kawasan masih belum sepenuhnya memenuhi *best practice*, terutama pada aspek pengelolaan *event*, promosi, dan keterlibatan tenant. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan penerapan ketiga strategi secara terpadu dengan menempatkan aktivasi kawasan sebagai fokus utama dalam upaya peningkatan okupansi tenant Pos Bloc Surabaya.

Kata kunci: *creative hub*, okupansi tenant, AHP-TOPSIS, *benchmarking*, optimalisasi aset

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Optimalisasi Aset BUMN Creative Hub Berbasis Benchmarking dan Metode AHP-TOPSIS: Penentuan Prioritas
Strategi Peningkatan Okupansi Tenant di Pos Bloc Surabaya**
Vanya Amalia, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Pos Bloc Surabaya is a heritage building asset owned by PT Pos Properti Indonesia that has been developed into a creative hub. Pos Bloc Surabaya continues to face the challenge of low tenant occupancy rates that have yet to meet the targets set in its annual work and budget plan. This study aims to identify the primary problems hindering tenant occupancy improvement, formulate strategic alternatives for optimization, and determine the priority order of strategies for increasing tenant occupancy. The data analysis techniques employed include SWOT analysis to identify the primary problems through mapping of internal and external factors affecting tenant occupancy; benchmarking based on the 7P marketing mix framework to identify gaps between the current conditions of Pos Bloc Surabaya and best practices of comparable objects, while simultaneously formulating strategic alternatives for occupancy improvement based on those best practices; Analytical Hierarchy Process (AHP) to determine criteria weights; Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution (TOPSIS) to rank and prioritize strategic alternatives; and gap analysis to develop implementable recommendations. The findings reveal that the primary problems facing Pos Bloc Surabaya include suboptimal area attractiveness, insufficient competitive accessibility, and unstable visitor numbers. Based on the benchmarking results, three strategic alternatives were formulated: the Area Activation Strategy, the Adaptive and Collaborative Tenant Management Strategy, and the Operational and Physical Environment Optimization Strategy. The TOPSIS ranking results indicate that the Area Activation Strategy is the top priority with the highest preference value of 0.8611, followed by the Adaptive and Collaborative Tenant Management Strategy at 0.7444, and the Operational and Physical Environment Optimization Strategy at 0.1389. The gap analysis results reveal that the implementation of area activation has not yet fully met best practice standards, particularly in the aspects of event management, promotion, and tenant engagement. Therefore, this study recommends the integrated implementation of all three strategies, with area activation positioned as the primary focus in efforts to improve tenant occupancy at Pos Bloc Surabaya.

Keywords: *creative hub, tenant occupancy, AHP-TOPSIS, benchmarking, asset optimization*