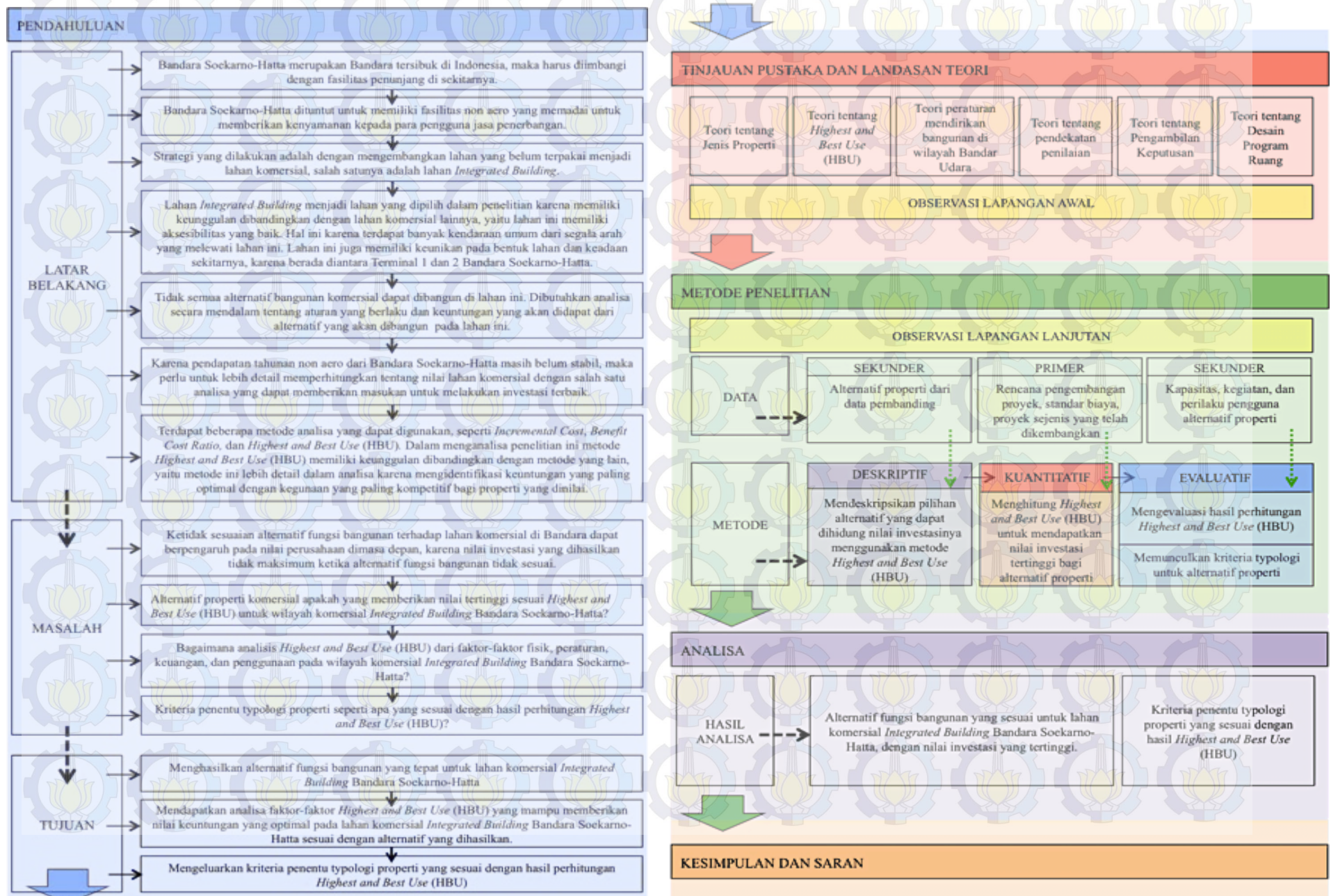
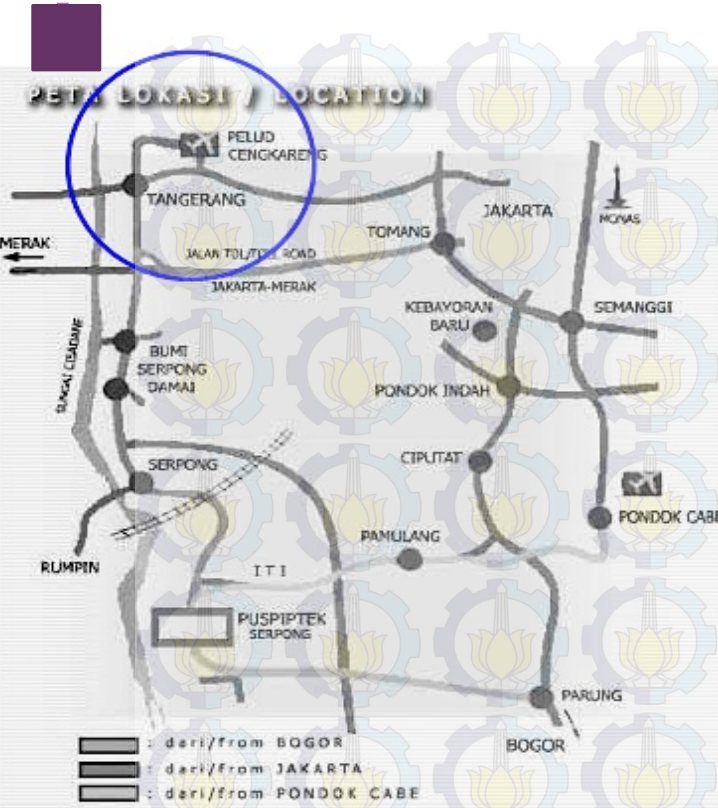


skema kerangka alur pelaksanaan penelitian



GAMBARAN OBJEK Bab 4



Data Teknis Bandar Udara

Lokasi : Tangerang, Banten

Luas : 18 ribu hektar (Meliputi lima kecamatan, Neglasari, Benda, Rawa Bokor, Kosambi, dan Teluk Naga)

Rawabokor, Kosambi dan Teluk Naga)

Luas Area Parkir:

Terminal I : 64.128 m² (Dapat menampung 2.410 mobil)

Terminal II : 51.330 m² (Dapat menampung 2.700 mobil)

Jarak dari Jakarta: 12 km (7 mil)

Posisi : 06°07'32"S, 106°39'21"E

Elevasi : 10m (32 kaki)

Area komersial di Bandara Soekarno Hatta berada di beberapa lahan yang akan dikembangkan dalam *grand design*, yaitu:

1. Area komersial yang bergabung dengan layanan servis:

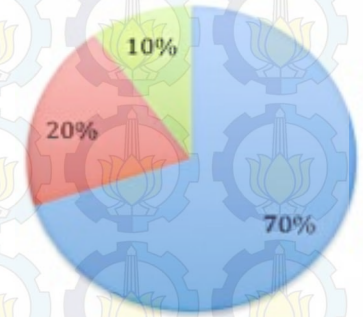
- Area *New Cargo Village*
- Area Terminal 1, 2, dan 3

2. Area komersial yang difungsikan sepenuhnya sebagai area komersial:

- Area *Integrated Building*
- Area Komersial

GAMBARAN OBJEK Bab 4

No.	Nama dan Ilustrasi	Keterangan	Luas Lahan
1	<i>New Cargo</i> 	Berlokasi di sektor selatan dari Bandara. Merupakan area komersial yang bergabung dengan area servis, dengan rasio 39% area untuk domestik, 53% area untuk internasional dan 12% area untuk kantor dan fasilitas pendukung	189,000 m ²
2	Terminal 1, 2, & 3 	Terminal 1 & 2 terletak di sekeliling lahan <i>Integrated Building</i> , sedangkan Terminal 3 terletak bersebelahan dengan Terminal 2. Lahan ini merupakan area komersial yang bergabung dengan area servis.	Terminal 1: 202,806 m ² Terminal 2: 159,431 m ² Terminal 3: 188,666 m ²
3	<i>Integrated Building</i> 	Terletak diantara Terminal 1 dan Terminal 2, area ini merupakan area penyambung antara kedua terminal. Lahan ini adalah area komersial yang murni merupakan area komersial.	18,487.06 m ²
4	Komersial 	Area komersial terbagi menjadi dua area yang berada di area pintu masuk utama Bandara Soekarno Hatta. Jika dilihat secara fisik di kedua area ini memiliki dana yang cukup luas. Lahan ini adalah area komersial yang murni merupakan area komersial.	130,000 m ²



- Area Komersial
- Parkir
- Utilitas



Lahan ini berada diantara Terminal 1 dan 2, sehingga tidak semua alternatif bangunan komersial diizinkan untuk dibangun di lahan ini. Maka dari itu perlu untuk adanya penelitian lebih lanjut untuk mengetahui alternatif bangunan komersial apa yang sesuai berada di lahan ini. Lahan ini juga memiliki aksesibilitas yang baik, karena dapat diakses dari manapun, dan dilalui oleh banyak kendaraan umum seperti, KRL, bus, dan taxi.

ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

tahapan interpretasi



(1) Proses Pemilihan Alternatif

Menganalisa aspek legal dan fisik lahan

1

Menganalisa kebutuhan para pengguna Bandara

2

Melihat preseden alternatif bangunan komersial di Bandara Internasional

3

<p>5. Parkir Kendaraan, stasiun, dan terminal bus</p>	<p>✓</p>	<p>Sangat dibutuhkan karena area ini akan diakses oleh banyak kendaraan umum seperti kereta, bus, dan taxi sehingga membutuhkan tempat menunggu yang nyaman. Selain itu parkir juga dibutuhkan untuk menampung kendaraan mengguna bandara, parkir kenadaraan komersial ini juga dapat menjadi keuntungan bagi pihak bandara. Namun dengan lahan sebesar <i>Integrated Building</i> alternatif ini juga terasa berlebihan karena alternatif ini dapat dimasukkan ke dalam alternatif hotel maupun perkantoran. Jika dimasukkan dalam alternatif hotel dan perkantoran keuntungan yang dihasilkan pun akan lebih besar.</p>
<p>www.urbanrail.net</p>	<p>www.inhabitat.com</p>	

Alternatif	Diizinkan/tidak diizinkan	Sebab akibat
<p>1. Food and Beverages (Restauran dan café sekelas dunia)</p> <p>www.zadar-airport.hr</p>	<p>✓</p>	<p>Merupakan fasilitas komersial penunjang yang utama, dan tidak melanggar hukum bangunan untuk area bandara. Akan memberikan keuntungan juga untuk pihak Bandara dengan adanya usaha ini. Namun dengan lahan sebesar <i>Integrated Building</i> alternatif ini terasa berlebihan karena alternatif ini dapat dimasukkan ke dalam alternatif hotel maupun perkantoran.</p>
<p>2. Retail (Toko Buku, Toko Souvenir, Mini Market sekelas dunia)</p> <p>www.thehiehlow.com</p>	<p>✓</p>	<p>Dapat memenuhi kebutuhan pengguna Bandara untuk berbelanja oleh-oleh atau barang yang diperlukan untuk mengisi waktu tunggu. Secara hukum tidak melanggar dan akan memberikan keuntungan. Namun dengan lahan sebesar <i>Integrated Building</i> alternatif ini dapat dimasukkan ke dalam alternatif hotel maupun perkantoran.</p>
<p>3. Hotel Transit (bintang 3-5 dengan ketinggian maksimal 45m)</p> <p>www.airport.kr</p>	<p>✓</p>	<p>Dibutuhkan bagi para pengunjung transit yang membutuhkan tempat menginap. Hotel transit yang dipilih adalah hotel transit bintang 3-5 untuk mengangkat reputasi Bandara Internasional dan memberikan keuntungan lebih. Ketinggian yang diizinkan tidak melebihi 45m, agar tidak mengganggu kegiatan navigasi pesawat. Luasan kamar juga tidak perlu besar karena hanya digunakan menginap dengan waktu yang singkat. Alternatif ini dapat memberikan keuntungan bagi pihak Bandara.</p>
<p>4. Perkantoran</p> <p>www.chiangmailocator.com</p>	<p>✓</p>	<p>Alternatif ini akan berfungsi sebagai kantor bagi pihak PT. Angkasa Pura 2, dan juga dapat disewakan untuk kantor lain yang ingin bekerjasama dengan pihak PT. Angkasa Pura 2. Alternatif ini dapat menjadi keuntungan bagi pihak Bandara karena perkantoran ini juga dapat disewakan kepada pihak yang ingin bekerjasama.</p>

(2) Highest and Best Use pada lahan komersial

ASPEK FISIK

- merupakan salah satu lahan komersial yang berada di area Bandara Soekarno Hatta.
- Bangunan-bangunan yang ada di sekitar lahan ini adalah Terminal 1 dan 2.
- Peruntukannya akan lebih baik jika memiliki fungsi yang dapat menunjang bangunan di sekitarnya tersebut.
- Memiliki luasan 18,487.06 m².
- Aksesibilitas lahan ini cukup baik, terlihat dari adanya beberapa angkutan umum, seperti komuter, taxi, dan bus yang dapat melewati lahan ini.

ASPEK LEGAL

Persyaratan pada lahan komersial *Integrated Building* :

- Zoning pada lahan komersial *Integrated Building* adalah sebagai fasilitas umum komersial.
- Fasilitas umum komersial yang dimaksud adalah perkantoran, pusat pelayanan telekomunikasi dan transportasi, retail, hotel, *food arcade*, dan parkir (perdagangan jasa komersial).
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi depan: 6m.
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk samping kanan dan kiri: minimum 4m.
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk belakang: minimum 4 m.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 80%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB): >100% (karena pada lahan ini diperuntukan sebagai bangunan non pemukiman, 1-5 lantai dan atau >5 lantai i).

ASPEK FINANSIAL

Tabel 5.5 Perencanaan Biaya Investasi

Uraian	Volume	Unit Biaya	Total Biaya
A. Biaya Bangunan	X m ²	Rp Y	Rp XY
B. Biaya Peralatan Tetap	h %	Rp XY	Rp B
C. Biaya Konstruksi	g %	Rp XY	Rp C
D. Biaya Konstruksi	Rp XY + B + C		Rp D
E. Biaya Tanah	Z m ²	Rp V	Rp ZV
F. Jasa Profesi	f %	Rp D	Rp F
G. Biaya Peralatan Bergerak	g %	Rp XY	Rp G
H. Biaya Administrasi	h %	Rp D	Rp H
I. Biaya Lain-lain	i %	Rp D	Rp I
J. Biaya Investasi	Rp D + E + F + G + H + I		

Sumber: Juwana, 2005

Tabel 5.6 Faktor Perkalian Tinggi Lantai

Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian Tinggi Lantai
Lantai 2	1.090
Lantai 3	1.120
Lantai 4	1.135
Lantai 5	1.162

Sumber: Juwana, 2005

ANALISA DAN PEMBAHASAN Bab 5

ASPEK FINANSIAL

HOTEL

Klasifikasi Hotel Bintang	Persyaratan	
	Jumlah Unit Kamar	Luasan Standar Minimum Kamar
Bintang 1	<ul style="list-style-type: none">- Unit standard minimum 15 kamar- Kamar mandi di dalam	<ul style="list-style-type: none">- Luas unit standard minimum 20m²
Bintang 2	<ul style="list-style-type: none">- Unit standard minimum 20 kamar- Unit suite minimum 2 kamar- Kamar mandi di dalam	<ul style="list-style-type: none">- Luas unit standard minimum 22m²- Luas unit Suite minimum 44m²
Bintang 3	<ul style="list-style-type: none">- Unit standard minimum 30 kamar- Unit suite minimum 2 kamar- Kamar mandi di dalam	<ul style="list-style-type: none">- Luas unit standard minimum 24m²- Luas unit suite minimum 48m²
Bintang 4	<ul style="list-style-type: none">- Unit standard minimum 50 kamar- Unit suite minimum 3 kamar- Kamar mandi di dalam	<ul style="list-style-type: none">- Luas unit standard minimum 24m²- Luas unit suite minimum 48m²
Bintang 5	<ul style="list-style-type: none">▪ Unit standard minimum 100 kamar▪ Unit suite minimum 4 kamar▪ Kamar mandi di dalam	<ul style="list-style-type: none">▪ Luas standard minimum 26m²▪ Luas minimum suite 52m²

Sumber: SK Menteri Perhubungan No. PM. 10/P.V.301/Pht/77

Penggolongan kelas hotel ini didasarkan pada analisa dan pertimbangan:

1. Ditutupnya Jakarta Airport Hotel pada tahun 2013 yang merupakan hotel dengan bintang 4 yang terletak di terminal 2E.
2. Terdapat beberapa hotel pesaing dengan kelas bintang 3 di area dekat Bandara, sedangkan di dalam Bandara sudah terdapat hotel dengan kelas bintang 5. Maka dipilihlah hotel bintang 4 sebagai alternatif kelas hotel.
3. Analisa hotel transit di tiga bandara internasional tersibuk di asia yang memiliki kriteria serupa dengan Bandara Soekarno-Hatta memiliki hotel bintang 4 di dalamnya, seperti:
 - Hongkong International Airport yang memiliki satu hotel bintang 5 dan satu hotel bintang 4 di dalam kompleks Bandara
 - Changi International Airport memiliki satu hotel bintang 5 dalam kawasan dan satu hotel bintang 4 di Bandara
 - Incheon International Airport memiliki satu hotel bintang 5 dalam kawasan dan satu hotel bintang 4 di Bandara

ASPEK FINANSIAL

HOTEL

Luas Lahan = 18,487.06 m²

Luas Dasar Bangunan :

- Komersial = 2,184.13 m²

- Fasilitas Gedung = 8,952.00 m²

- Fasilitas Pelengkap = 1,228.73 m²

Maka total luas dasar bangunan = 12,364.86 m²

KDB dari luas dasar = $\frac{12,364.86}{18,487.06} = 0.668$
 = 66.8 % < 80%

Luas Lantai Bangunan :

- Luas lantai 2-5 = 25,254.00 m²

(perlantai = 4,209.00 m²)

- Luas lantai ground-1 = 10,349.87 m²

- Fasilitas gedung = 2,630.39 m²

- Fasilitas pelengkap = 1,590.00 m²

Maka total luas lantai bangunan = 39,824.26 m²

KLB dari luas lantai = $\frac{39,824.26}{18,487.06} = 2.154$
 = 215.4% < 400%

Tabel 5.3 Klasifikasi Kamar Hotel

No.	Tipe Kamar	Luasan Kamar (m ²)	Jumlah Kamar
1	Deluxe	36	250
2	Executive	49	100
3	Suite	72	50

Tabel 5.4 Perencanaan Bangunan Hotel

No.	Uraian	Data	Satuan
1	Luas lahan hotel	18,487.06	m ²
2	KDB	0.8	
3	KLB	4.0	
4	Maksimum luas lantai dasar yang yang diizinkan	14,789.00	m ²
5	Rencana luas lantai dasar yang digunakan	12,364.86	m ²
6	Maksimum tinggi yang diizinkan	45	m
7	Rencana tinggi yang digunakan	5	lantai
8	Total luas bruto hotel (5lt)	39,824.26	m ²
9	Nisbah luas lantai netto terhadap bruto untuk hotel	0.63	
10	Total luas lantai netto hotel	25,089.28	m ²
11	Rencana total jumlah kamar	400	kamar