

Potensi Pengembangan Kawasan Aeropolis sebagai Pusat Hunian dan Bisnis Dekat Bandara

Radheans Yondhi M. Bahrudin ¹, Khalid Abdul Mannan ²

^{1,2} Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain, Universitas Pembangunan Jaya.

Email korespondensi: Radheans.yondhi@student.upj.ac.id

Abstrak

Perkembangan properti saat ini mulai mengarah ke daerah sekitar bandara. Pusat kota tidak lagi menjadi satu-satunya kawasan yang diincar untuk perluasan bisnis para pengembang properti. Sadar akan perkembangan yang terjadi khususnya di daerah Tangerang, PT Perkasa Lestari Permai selaku anak perusahaan PT Intiland Development mengembangkan sebuah kawasan pusat hunian dan bisnis sekitar bandara yang bernama Aeropolis. Aeropolis merupakan sebuah kawasan *mixed used apartment* yang menjadikan bandara sebagai hirarki tertinggi pada struktur ruang wilayahnya. Berdasarkan analisis dan kriteria yang dimilikinya, Aeropolis memiliki potensi yang besar sebagai kawasan pusat hunian dan bisnis yang bersinergi dengan Bandara Soekarno Hatta.

Kata-kunci : Aeropolis, kawasan, *airport city*

Pengantar

Perkembangan penduduk perkotaan senantiasa mengalami peningkatan maka tuntutan akan kebutuhan kehidupan dalam aspek ekonomi, sosial, dan budaya juga terus mengalami peningkatan. Oleh karena ketersediaan ruang di dalam kota sifatnya tetap dan terbatas, maka meningkatnya kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi akan mengambil ruang di daerah pinggiran kota (Soleman, 2017). Kebutuhan akan lahan meningkat seiring dengan meningkatnya mobilitas dan pemusatan wilayah dimana salah satu wilayah yang berpotensi menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru adalah Kawasan sekitar Bandara yang berada di pinggiran kota.

Bandara biasanya dikelilingi oleh ribuan hektar lahan kosong yang berfungsi sebagai pembatas dengan lingkungan sekitar. Lahan kosong inilah yang dianggap sebagai potensi bagi pengembang industri properti. Perusahaan akan mengembangkan lahan kosong tersebut menjadi fasilitas-fasilitas seperti; hotel, perkantoran, pertokoan, pusat logistik, fasilitas kesehatan, juga taman hiburan. Fasilitas tersebut dibangun untuk mendatangkan pendapatan baru bagi pengembang properti sebagai tujuan bisnis atau wisata (Kurniawan, 2017).

Airport city merupakan istilah awal dari terbentuknya Aerotropolis, yaitu sebuah kota atau kawasan baru yang berkembang di sekitar bandara. Layanan dan fasilitas dirancang untuk mempermudah orang-orang yang berada pada kawasan ini. Aksesibilitas merupakan kunci bagi penumpang, warga, kargo, bisnis, dan pekerja bandara (Kasarda, 2013).

Sadar akan perkembangan yang terjadi khususnya daerah di Tangerang, PT Perkasa Lestari Permai

selaku anak perusahaan PT Intiland Development mengembangkan sebuah kawasan Aeropolis. Nama Aeropolis sendiri diambil dari Kawasan tersebut yang dekat dengan Bandara Soekarno Hatta. Meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian yang semakin tinggi membuat perusahaan properti untuk berinvestasi melalui bidang properti. Hal tersebut membuat Aeropolis membangun hunian vertikal dan dapat menghemat penggunaan luas lahan dan tanah yang telah tersedia. Selain itu, dalam satu bangunan hunian vertikal tersebut bisa menampung lebih banyak penduduk.



Gambar 1. Existing Kawasan Aeropolis Dekat Bandara Soekarno Hatta (*Sumber : Google Earth*)

Aeropolis merupakan kawasan *mixed used apartment* di Tangerang. *Mixed used apartment* dikembangkan karena lokasinya yang strategis, berdekatan dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta. Produk yang ditawarkan Aeropolis adalah *Residence 1, Residence 2, Residence 3, Lucent Tower, Crystal Tower, Aeropolis Commercial Park, Warehouse* dan *Aeropolis Sportclub*.

Fasilitas dan layanan yang dibangun di Aeropolis bertujuan memudahkan target Aeropolis untuk tinggal, bekerja dan beraktivitas di sekitar bandara. Letaknya juga mudah diakses dari berbagai arah dengan pengembangan yang sedang dilakukan oleh pemerintah. Aeropolis menargetkan produknya kepada pilot, pramugara dan pramugari, karyawan yang bekerja di bandara dan mahasiswa pendidikan penerbangan.

Data



Gambar 2. Masterplan Kawasan Aeropolis (*Sumber : Aeropolis, 2021*)

Data Kawasan

Kawasan Aeropolis terletak di Jl. Marsekal Suryadharma, Neglasari, Tangerang, Banten, letak kawasan ini cukup strategis dan dekat dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta. Kawasan Aeropolis yang berkonsep *mixed used apartment* sudah dikembangkan sejak tahun 2012 lalu dan selesai sekitar tahun 2014/2015. Aeropolis berhasil menjadi salah satu kawasan hunian dan bisnis di Kota Tangerang. Aeropolis dibangun di atas lahan seluas 350 hektar yang bersinergi dengan pengembangan Bandara. Ada cukup banyak segmen yang terdapat dalam kawasan Aeropolis antara lain adalah *Apartment Residence 1, Residence 2, Residence 3, Lucent Tower, Crystal Tower, Aeropolis Commercial Park, Warehouse*, dan *Aeropolis Sportclub* (Aeropolis, 2021).

Data Konteks

Aeropolis merupakan kawasan berkonsep *mixed used apartment*, keberadaannya tentu berpengaruh terhadap kondisi fisik sekitarnya, karena adanya Aeropolis membuat banyak bermunculannya kegiatan usaha yang berada di sekitarnya. Pertimbangan masyarakat dalam melakukan perubahan pemanfaatan lahan karena seluruh area kawasan Aeropolis memiliki nilai produktivitas yang tinggi dimana Aeropolis menjadi pusat hunian dan bisnis sehingga dirasa memiliki peluang yang sangat besar pada kegiatan komersial baru. Banyak bangunan warga sekitar yang beralih fungsi menjadi tempat usaha, ada yang rumahnya dimanfaatkan sebagai kos-kosan, ada juga yang dimanfaatkan sebagai tempat untuk membuka warung makan, dan terbentuknya kumpulan pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan di sekitar kawasan. Hal ini hanya terjadi di bangunan yang berada di dekat apartemen. Ada juga yang memang bangunan rumah usaha tersebut sudah ada sebelum adanya Aeropolis.

Data Pengguna

Aeropolis merupakan kawasan yang bersinergi langsung dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta, target utama Aeropolis merupakan orang-orang yang bekerja di bandara seperti pilot, pramugara dan pramugari, karyawan pekerja bandara dan mahasiswa pendidikan penerbangan. Namun selain pekerja bandara, penghuni Aeropolis juga sudah banyak ditempati oleh orang-orang yang bekerja di pusat kota. Segmentasi penghuni Aeropolis didominasi berusia dari 20 hingga 30 tahun (Susilo, 2020).

Isu

Kawasan di sekeliling Bandara Soekarno-Hatta saat ini menjadi salah satu sentra baru pengembangan properti di Jabodetabek. Tren perkembangan properti saat ini mulai mengarah ke daerah sekitar bandara. Pusat kota tidak lagi menjadi satu-satunya kawasan yang diincar untuk perluasan bisnis para pengembang properti. Fenomena ini menyebabkan evolusi baru dalam ilmu tata kota dan pengembangan bisnis *real estate*, dimana terciptanya kota bandara yang merupakan penggabungan antara perencanaan bandara, perencanaan tata kota, pengembangan lokasi bisnis untuk perencanaan kota yang ekonomis, efisien, berkembang, dan dinamis (Kasarda, 2013). Potensi pengembangan kawasan Aeropolis tentu menjadi sebuah ladang bisnis bagi perusahaan dimana meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian yang semakin tinggi.

Tujuan Perencanaan

Tujuan perencanaan adalah mengetahui bagaimana potensi dari pengembangan kawasan Aeropolis sebagai pusat hunian dan bisnis melalui potensi yang dimilikinya.

Kriteria

Kriteria yang digunakan untuk mengetahui potensi Aeropolis sebagai pusat hunian dan bisnis dekat bandara antara lain dilihat dari :

1. Struktur ruang wilayahnya.
2. Lokasi Kawasan
3. Kawasan hunian
4. Kawasan bisnis
5. Kawasan hijau
6. Transportasi menuju Bandara
7. Pengaturan zoning Kawasan
8. Tata guna lahan *mixed use*

Konsep

Aeropolis merupakan kawasan *mixed used apartment* yang didominasi oleh kawasan residensial dan komersial dengan kemudahan aksesibilitas komuter. Aeropolis menjadikan Bandara sebagai hirarki tertinggi struktur ruang wilayahnya. Lokasi kawasan terletak dekat dengan Bandara Soekarno Hatta. Aeropolis berisi klaster-klaster yang terhubung dengan bandara dan terasosiasi residensial. Selain sebagai pusat hunian, Aeropolis juga sebagai kawasan bisnis dan gudang logistik. Transportasi menuju Bandara yang terintegrasi dengan akses yang baik. Kawasan yang mempertimbangkan KKOP, kebisingan bandara, intensitas pemanfaatan lahan hijau, dan standar yang berlaku untuk area sekitar bandara.

Aeropolis memiliki gedung-gedung apartemen dengan beberapa *tower* yang sudah beroperasi dan dihuni. Tidak berhenti sampai di situ, Aeropolis masih menyelesaikan proyek lainnya guna ekspansi dan pencapaian objektif sebagai sebuah pusat aktivitas masyarakat sekitar. Selain itu, Aeropolis juga menyediakan lahan perkantoran, pertokoan bagi yang ingin membuka usaha, hingga pergudangan. Dalam memenuhi kebutuhan kebugaran penghuni, terdapat fasilitas olahraga yaitu Aeropolis *Sport Club*. *Sport club* tersebut berisikan kolam renang berukuran Olympic dan pusat kebugaran dengan *personal trainer* yang sifatnya opsional (Oktahlia, 2019).



Gambar 3. Masterplan Aeropolis Klaster Hunian *Apartemen* dan *Commercial* (Sumber : *Aeropolis, 2021*)



Gambar 4. Masterplan Aeropolis Gudang Logistik Industrial (*Sumber : Aeropolis, 2021*)

Kesimpulan

Tren perkembangan properti saat ini mulai mengarah ke daerah sekitar bandara. Pusat kota bukan lagi menjadi satu-satunya kawasan yang diincar untuk perluasan bisnis para pengembang properti. Potensi pengembangan kawasan Aeropolis tentu menjadi sebuah ladang bisnis bagi perusahaan dimana meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian yang semakin tinggi di dekat kawasan Bandara. Aeropolis merupakan kawasan *mixed used apartment* di Tangerang. *Mixed used apartment* dikembangkan karena lokasinya yang strategis, berdekatan dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta. Produk yang ditawarkan Aeropolis adalah *Residence 1, Residence 2, Residence 3, Lucent Tower, Crystal Tower, Aeropolis Commercial Park, Warehouse* dan *Aeropolis Sport Club*. Potensi yang dimiliki Aeropolis sebagai pusat bisnis dan hunian terlihat dari beberapa faktor yaitu :

1. Struktur ruang wilayahnya
 Pada prinsip struktur ruang, bandara memiliki hierarki terbesar atau sama dengan pusat kota (Kasarda, 2010). Prinsip struktur ruang dalam wilayah penelitian adalah dilihat dari sistem pelayanan dan sistem jaringannya. Aeropolis menjadikan bandara sebagai hirarki tertinggi struktur ruang wilayahnya. Terlihat dari sistem pelayanannya dimana target penghuni Aeropolis adalah orang-orang yang bekerja di bandara seperti pilot, pramugari pramugara, karyawan bandara dan mahasiswa pendidikan penerbangan. Berbagai fasilitas yang ada di Aeropolis berfungsi untuk memudahkan orang-orang yang bekerja di bandara agar dapat melakukan kegiatan sehari-hari seperti bekerja, beristirahat, dan berolahraga dalam satu kawasan. Sistem jaringan Aeropolis bersinergi dengan bandara, dimana terdapat fasilitas *shuttle bus* yang berfungsi untuk memudahkan perjalanan orang-orang yang akan menuju ke bandara. Aeropolis juga memiliki akses yang sangat dekat dengan bandara.
2. Tata guna lahan *mixed use*
 Aeropolis merupakan kawasan *mixed used apartment* yang didominasi oleh kawasan residensial dan komersial. *Mixed used apartment* dikembangkan karena lokasinya yang strategis, berdekatan dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta. Aeropolis memiliki kawasan hunian yang berisi klaster-klaster hunian residensial yaitu *Residence 1, Residence 2, Residence 3, Lucent Tower, Crystal Tower*. Aeropolis juga memiliki kawasan bisnis dengan *commercial park* dan pertokoannya juga fasilitas hiburan yaitu *Aeropolis Sport Club*. Selain itu, Aeropolis juga memiliki pusat gudang logistik yang terletak di area *Techno Park*.

3. Lokasi kawasan
Aeropolis memiliki jarak yang cukup dekat dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta. Jarak dari Bandara sekitar 2.000m dengan waktu tempuh 5 sampai 8 menit menggunakan kendaraan.
4. Kawasan hunian
Aeropolis merupakan kawasan yang didalamnya berisi klaster apartemen. Hunian yang ada di Aeropolis memiliki fungsi utama untuk memfasilitasi orang-orang yang bekerja di bandara agar dapat menginap dan beraktifitas di sekitar bandara, tanpa harus jauh-jauh mencari penginapan ke pusat kota. Produk hunian Aeropolis adalah residensial yaitu *Residence 1, Residence 2, Residence 3, Lucent Tower, dan Crystal Tower*.
5. Kawasan bisnis
Aeropolis memiliki kawasan bisnis dan perdagangan yang terpusat di *Commercial Park*. Pada area ini terdapat perkantoran, pertokoan, restoran, *cafe*, hingga minimarket. Area ini merupakan pusat ekonomi dan bisnis di Aeropolis.
6. Kawasan hijau
Memiliki area terbuka hijau di beberapa titik kawasan.
7. Aksesibilitas transportasi menuju bandara
Aeropolis memiliki fasilitas *shuttle bus* dengan akses yang sangat baik menuju bandara. Layanan *shuttle bus* ini menawarkan kemudahan bagi penggunaan untuk beraktifitas dari pagi hari hingga larut malam. Layanan ini dapat dinikmati dari mulai jam 03.40 pagi hingga jam 10.00 malam. Ketersediaan layanan *shuttle bus* ini bukan hanya dapat dinikmati oleh warga yang tinggal di Aeropolis, tetapi juga masyarakat umum yang ingin ke bandara.
8. Pengaturan zoning kawasan
Pengaturan zoning kawasan yang pada Aeropolis mempertimbangkan KKOP, Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2009, Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan atau disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan. Dalam pengertian lain KKOP adalah kawasan di sekitar bandar udara (tanah dan/atau perairan dan ruang udara) yang perlu diamankan yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan sesuai dengan tahapan-tahapan pendekatan, pendaratan dan lepas landas pesawat terbang (Dinas Perhubungan Jawa Barat, 2018). Selain itu juga mempertimbangkan kebisingan Bandara, intensitas pemanfaatan lahan hijau, dan standar yang berlaku untuk area sekitar bandara.



Gambar 5. Eksisting Kawasan Aeropolis dan Bandara Internasional Soekarno Hatta (*Sumber : Google Earth*)



Gambar 6. *Shuttle Bus* Aeropolis (*Sumber : Google*)



Gambar 7. *Aeropolis Residence* (*Sumber : Google*)



Gambar 8. *Aeropolis Commercial Park* (*Sumber : Google*)

Daftar Pustaka

- Graham, B., & Guyer, C. (2000). The role of regional airports and air services in the United Kingdom. *Journal of Transport Geography*
- Kurniawan, J. S. (2017). Perwujudan/Implementasi Konsep Interaksi Aerotropolis Berbasis Tata Ruang di Indonesia. *Warta Ardhia*, 42 (4), 195-202.
- Kasarda, J. D., & Lindsay, G. (2011). *Aerotropolis: the Way We'll Live Next*.
- Kasarda, J. D. (2013). Airport cities: The evolution. *Airport World*, 18.
- Adrian, F., & Pradoto, W. (2017). Potensi Pengembangan Kawasan Bandara Internasional Soekarno Hatta dan Kota Tangerang Menjadi Aerotropolis. *Jurnal Pengembangan Kota*, 5 (2).
- Banai, R. (2017). The Aerotropolis: Urban Sustainability Perspectives from the Regional City. *Journal of Transport and Land Use*, 10 (1).
- Hanifa, R., & Roychansyah, M. S. (2015). *Perencanaan Kota Tangerang Sebagai Aerotropolis*. Universitas Gadjah Mada.
- Pini Oktahlia, C. (2019). *Laporan Kerja Magang Aktivitas Event Di Pt Perkasalestari Permai (Aeropolis)* (Doctoral dissertation, Universitas Multimedia Nusantara).
- Wirawan Susilo, J. (2020). *Laporan Kegiatan Kerja Magang Manajemen Event di PT Perkasa Lesatri Permai (Aeropolis)* (Doctoral dissertation, Universitas Multimedia Nusantara).
- Soleman, I. D. S., Roychansyah, M. S., & Rahmi, D. H. (2017). Identifikasi Prinsip Aerotropolis di Bandara Sam Ratulangi Kota Manado. *Temu Ilmiah Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia 6*.
- Dinas Perhubungan Jawa Barat. (2021). <http://dishub.jabarprov.go.id/kkop/pengertian.php>.
- Aeropolis. (2021). <https://www.intiland.com/id/apartemen/tangerang/aeropolis/>.
- Aeropolis. (2021). <https://aeropolis-intiland.com/warehouse/attachment/masterplan-aeropolis-intiland>.