

جامعة الإسلام في إندونيسيا

BAB II

**BAB I
PENDAHULUAN**

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

1.1.1. Bandar Udara Internasional sebagai pusat bisnis.

Dalam perkembangan dunia penerbangan komersial dan "Modern Air Traffic" dalam satu abad terakhir ini, bandara di dunia telah memberikan banyak perubahan dalam perkembangan kota-kota dan wilayah-wilayah yang dilayani oleh bandara-bandara tersebut. Bandara yang semula hanya merupakan instalasi sederhana dipinggir kota-kota metropolitan, kemudian berubah menjadi pusat-pusat kegiatan bisnis (Generasi 2 Bandara) dan diramalkan pada Generasi 1 akan timbul kota baru yang sudah terintegrasi dengan bandara (Airport City of Tomorrow).¹

1.1.2. Konsep Proyek Pengembangan Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo

Pembangunan Bandar Udara Internasional Adisumarmo akan merupakan perintis pada pembangunan Bandara yang mengikutsertakan sektor swasta (semacam privatisasi). Kunci utama privatisasi adalah meningkatkan *performance*, peningkatan pendapatan (*Revenue*), efisiensi dan tersedianya permodalan yang cukup yang tidak ketergantungan pada dana APBN. Berikut adalah kutipan mengenai konsep proyek Pengembangan Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo yang mendasari pentingnya pengembangan bandara Internasional Adisumarmo untuk segera dilaksanakan:

1. Bandar Udara Internasional Adisumarmo - Surakarta sebagai "Commercial Airport Generasi 2", yang memberikan dampak berganda / multiplier effect terhadap kegiatan bisnis dan ekonomi budaya dan rekreasi kota Solo dan wilayah regional Jawa Tengah.
2. Membuka cakrawala baru marketing melalui "portal baru internet" (Gateway).

¹ www.soloairport.com, Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.



3. Menerapkan konsep "Digital Nervous System" dengan memanfaatkan digital tools dan information system.²

Pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo lebih mengarah pada penambahan Fasilitas pendukung dari bandara itu sendiri yaitu fasilitas gedung Komersial sebagai salah satu pusat bisnis dan pusat perdagangan (*Central Business district*)³ yang diharapkan mampu memberikan kontribusi lebih bagi pendapatan perusahaan pada khususnya dan pendapatan daerah Surakarta pada umumnya..

1.1.3. Pendekatan Kebijakan Pemerintah dalam pengembangan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

Pada pembangunan Bandar Udara Adisumarmo terdapat beberapa pendekatan yang sangat mendasar antara lain:

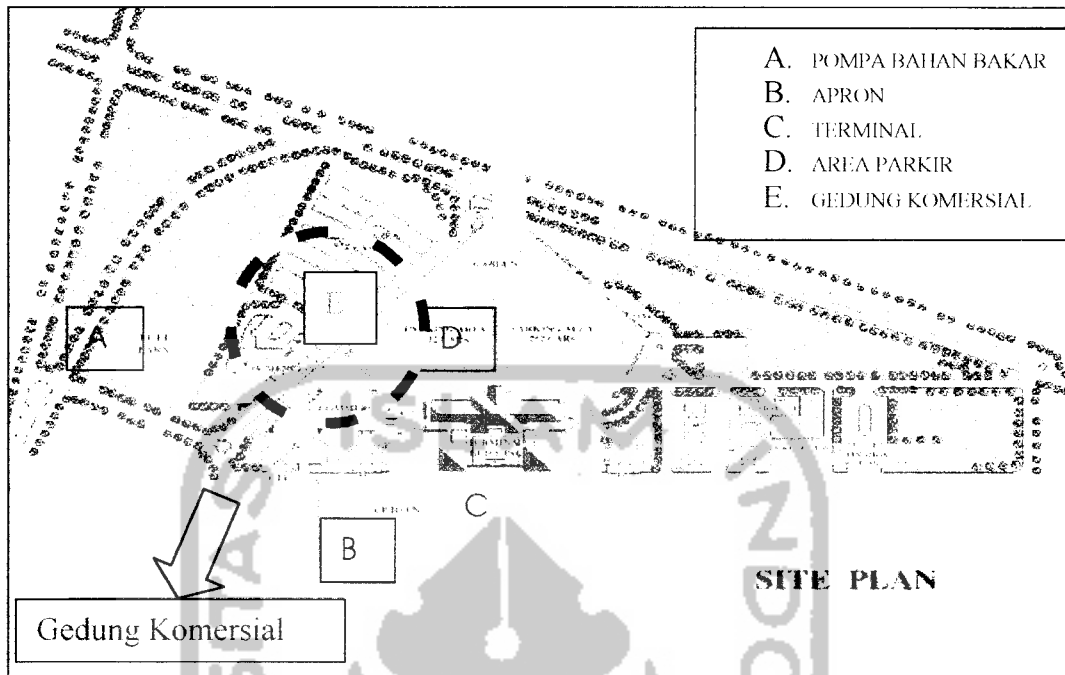
1. Pendekatan pertama adalah konsep pembangunan terpadu kawasan Yogyakarta-Solo-Semarang (JOGLOSEMAR) menjadi kawasan unggulan.
2. Pendekatan kedua adalah menciptakan kawasan unggulan dikota Solo sendiri sehingga pembangunan kota Solo menjadi kota Internasional dan menyatu dengan konsep JOGLOSEMAR. Kota Solo merupakan potensi untuk dapat mengembangkan sektor pariwisata, budaya, industri, pelayanan dan jasa serta pendidikan dan ketrampilan.⁴

² Ibid.

³ www.soloairport.com, Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.

⁴ Ibid.

Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo di Surakarta



Gambar 1 : Site Plan Bandar Udara Internasional Adisumarmo

Sumber : www.soloairport.com, 20 mei 2002

Bangunan komersial pada kawasan Bandara akan menampung banyak kegiatan bisnis, yang melibatkan para pengusaha, pengrajin, eksportir/importir, perbankan, perdagangan, rekreasi, shopping mall, restaurant dan lainnya. Bangunan komersial ini akan dikelola oleh PT. Midata Tiga Serangkai dengan luas space $\pm 26.073m^2$.⁵

Gambar 1 menunjukkan site plan dimana akan gedung komersial akan dibangun menjadi satu kesatuan wilayah dengan bangunan terminal Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

⁵ www.soloairport.com, Proyek pengembangan Bandara Internasional Adi Sumarmo Surakarta, 2000.



1.2. TINJAUAN GEDUNG KOMERSIAL

Gedung Komersial yang akan dibangun tidak sama tipologinya dengan bangunan komersial yang sudah ada. Gedung Komersial pada umumnya berupa hotel, pusat perbelanjaan, dan kantor sewa dengan ulasan sebagai berikut :

Hotel merupakan bagian rangkaian bisnis jasa pariwisata. Diartikan pula jenis akomodasi, dimana terdapat alokasi ruang penginapan dan fasilitas penunjang bagi umum, dan dikelola secara komersial (Penner dan Walter, 1985).

Pusat perbelanjaan merupakan wadah masyarakat yang menghidupkan kota atau lingkungan setempat. Selain berfungsi sebagai tempat kegiatan berbelanja atau transaksi jual-beli, juga sebagai tempat berkumpul atau rekreasi/relaksasi (Bendington, 1982). dalam perancangan pusat perbelanjaan modern, ketiga unsur ini saling mempengaruhi.

Kantor sewa merupakan wadah guna menampung kegiatan manusia secara berkelompok yang bersifat administratif dan melembaga dalam bentuk usaha komersial, dengan cara menyewakan lantai sebagai ruang kerja kepada pengusaha atau pihak-pihak yang membutuhkan demi kelancaran, kenyamanan, serta efisiensi dalam mengerjakan bidang usaha(Dudley)

Gedung Komersial tersebut terletak pada pusat kota dan berfungsi sebagai pelengkap vitalitas kota. Berupa pertokoan atau departement store dengan konsumen masyarakat umum sekitar Bangunan. Kegiatan yang ditampung berupa transaksi jual-beli bersifat instan tanpa ada proses negosiasi atau tawar menawar,sehingga waktu yang digunakan relatif cepat, .Dan juga frekuensi transaksi sangat tinggi.

Atau berupa kantor sewa dengan kegiatan yang bersifat administratif dan melembaga sehingga kegiatannya sangat statik dan para pelakunya sudah jelas .dan tipologi Gedung Komersial untuk kegiatan seperti itu sudah jelas.

Sedangkan Gedung Komersial yang akan dibangun disini bertujuan untuk menampung berbagai aktifitas bisnis yang berpotensi besar di kawasan JOGLOSEMAR guna mengoptimalkan pemasaran produk. Kegiatan yang ditampung berupa bisnis perdagangan.komoditi yang berasal dari sekitar kawasan



JOGLOSEMAR dengan jenis yang berbeda-beda sehingga memerlukan ruang untuk memamerkan produk-produknya.

Kegiatan transaksi bersifat negosiasi atau tawar-menawar harga karena transaksi yang dilakukan berskala besar dengan konsumen yang berasal dari luar daerah dan luar negeri sehingga waktu yang digunakan relatif lebih lama. Karena konsumen berasal dari luar daerah dan luar negeri datang dengan pesawat terbang maka efisiensi waktu menjadi faktor utama dalam terlaksananya kegiatan.

Disamping itu untuk mengantisipasi kegiatan perjanjian –perjanjian bisnis mendadak antara pengusaha yang belum memiliki tempat di Gedung Komersial ini akan disediakan kantor sewa khusus untuk sewa sementara selama kegiatan tersebut berlangsung.

Dari pengertian di atas bisa dikatakan bahwa gedung Komersial yang akan dibangun berupa kantor sekaligus showroom atau galeri dari komoditi yang dipasarkan dan juga terkait dengan aktifitas Bandar Udara selaku prasarana transportasi menuju dan dari tempat kegiatan bisnis.

Dari kebutuhan-kebutuhan tersebut maka perlu dicari tipologi program ruang Gedung komersial yang ada di kawasan bandar Udara yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan .

1.3. PERMASALAHAN

1.3.1. Permasalahan Umum

Seperti apa tipologi fungsi dari Gedung Komersial sebagai sarana penunjang di Bandar Udara Internasional Adisumarmo dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR.

1.3.2. Permasalahan Khusus

Seperti apa tipologi program ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yang mampu menampung fungsi-fungsi bisnis yang berkaitan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.



1.4. TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1. Tujuan

Menyusun konsep Tipologi fungsi dari Gedung Komersial sebagai sarana penunjang Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta dalam konteks pengembangan kawasan JOGLOSEMAR

1.4.2. Sasaran

Mendapatkan konsep tipologi program ruang Gedung Komersial pada kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo yang mampu menampung fungsi-fungsi bisnis yang berkaitan dengan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

1.5. KEASLIAN TUGAS AKHIR

Di sini penulis menyetengahkan penekanan pada perumusan tipologi program ruang yang sesuai untuk menampung aktifitas bisnis yang berpotensi di kawasan JOGLOSEMAR dalam hal ini adalah perdagangan komoditi daerah untuk mendapatkan optimalisasi pemasaran. Berbeda dengan :

1. Saladin, TA, *Kantor Sewa di SCBD Jakarta Tinjauan Perancangan Bangunan Tinggi Pendekatan Bioklimatik*, UGM, Yogyakarta, 2000.

Perbedaan terletak pada penekanan yang diketengahkan yaitu Perancangan Bangunan Tinggi dengan pendekatan Bioklimatik.

2. Sri Adi Marsanto, TA, *Fasilitas Komersial di Kawasan Beteng Vastenburk Surakarta*, UGM, Yogyakarta, 1993

Perbedaan terletak pada penekanan permasalahan yang diketengahkan, yaitu strategi konservasi sebagai ungkapan fisik visual bangunan.

3. Dian Aryanto, 923 340 038 / TA, *Kantor Sewa di CBD Kemayoran*, UII, Yogyakarta, 1996.

Perbedaan terletak pada penekanan yang diangkat yaitu mengenai penggunaan sistem bangunan pintar terhadap perancangan bangunan kantor sewa.



1.6. LINGKUP BATASAN

1. Pengertian Gedung

Pengertian Gedung adalah suatu tempat tertutup atau wadah untuk melakukan kegiatan tertentu

2. Pengertian Komersial

Kata komersial diartikan hal yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan atau pendapatan.

3. Pengertian Gedung Komersial

Gedung Komersial secara utuh diartikan sebagai Tempat tertutup yang berfungsi untuk melakukan kegiatan untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.

4. Lingkup persoalan pada Gedung Komersial pada kawasan bandar Udara Internasional Adisumarmo

Menyusun rumusan program ruang yang sesuai dengan tipologi kegiatan bisnis dan perdagangan yang ada di dalamnya dapat berlangsung dengan efisien terkait dengan aktifitas pada Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

5. Lingkup Aspek

Penekanan pada kesesuaian dalam menentukan program ruang sebagai faktor penentu kelancaran aktifitas bisnis dan perdagangan pada gedung komersial di kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo.

1.7. METODE PEMECAHAN MASALAH

Dalam penyusunan rumusan tipologi program ruang pada Gedung Komersial di kawaan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta ini, metode pembahasan yang digunakan :

1. Studi literatur : bertujuan untuk memperoleh data mengenai Gedung Komersial Multi Fungsi yang menyangkut standard dan kriteria persyaratan.



2. Studi potensi pasar guna mengetahui karakteristik-karakteristik pelaku bisnis yang nantinya akan ditampung dalam Gedung Komersial ini.
3. Informasi media internet mengenai potensi bisnis ekspor kawasan JOGLOSEMAR guna mendapatkan literatur mengenai bisnis yang berhubungan dengan pembahasan ini.
4. Metode Pembahasan :
 - 1) Identifikasi permasalahan dengan menjelaskan latar belakang dan permasalahan yang berhubungan dengan Gedung Komersial mengenai fungsi, efisiensi, kenyamanan dan keamanan serta kesesuaian dengan karakteristik penggunaanya.
 - 2) Studi persoalan-persoalan desain mengenai lingkup Gedung Komersial Multi Fungsi secara singkat, potensi wilayah JOGLOSEMAR, karakteristik pelaku bisnis dan konsumen bisnis yang ada di JOGLOSEMAR
 - 3) Analisis permasalahan dari persoalan-persoalan desain meliputi analisa organisasi manajerial, analisa proses aktifitas pelaku kegiatan, karakteristik konsumen, sirkulasi, kontak dan frekwensi, modul ruang, keamanan, dan kenyamanan
 - 4) Menyusun pendekatan konsep perencanaan dan perancangan program ruang berupa :
 - a. Kebutuhan ruang
 - b. Kategori sifat ruang
 - c. Hubungan ruang
 - 5) Menyusun konsep Program ruang :
 - a. Konsep pola sirkulasi
 - b. Konsep pola hubungan ruang
 - c. Konsep pola pengelompokan ruang
 - d. Konsep Organisasi ruang.



1.8. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

- BAB I.** Pendahuluan berisi tentang latar belakang tugas, permasalahan arsitektural, tinjauan dan sasaran, keaslian tugas akhir, lingkup batasan, metode pembahasan, sistematika penulisan dan kerangka pola pikir.
- BAB II.** Identifikasi persoalan-persoalan desain mengenai Gedung Komersial, berisi tentang pengertian Gedung Komersial, konteks ekonomis dalam bangunan, peruangan pada Gedung Komersial, potensi wilayah JOGLOSEMAR dan Tipologi Fungsi Gedung Komersial di Kawasan Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta
- BAB III.** Berisi tentang analisa pembahasan mengenai permasalahan dari persoalan-persoalan desain meliputi analisa organisasi manajerial, analisa proses aktifitas pelaku kegiatan, karakteristik konsumen, sirkulasi, kontak dan frekwensi, modul ruang, keamanan, dan kenyamanan sebagai kerangka yang mewujudkan tipologi program ruang Gedung Komersial yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan.
- BAB IV.** Konsep program ruang sebagai konsep tipologi desain gedung Komersial.pada kawaasn Bandar Udara Internasional Adisumaarmo di Solo.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



1.9. KERANGKA POLA PIKIR

