

Pemanfaatan Lahan Kosong Sebagai Parkir Inap di Bandar Udara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda

Fanji Trie Chaksono¹ Satria Danu Wijaya² Elfi Amir³ Rany Adiliawijaya Putriekapuja⁴

Politeknik Penerbangan Indonesia Curug, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: fanji.triechaksono.ftc@gmail.com¹ danuwijaya.srg@gmail.com²
elfiamir@ppicurug.ic.id³ rany.adiliawijaya@gmail.ac.id⁴

Abstrak

Pemanfaatan lahan kosong sebagai area parkir inap di Bandar Udara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda menjadi solusi strategis untuk mengatasi keterbatasan ruang parkir akibat meningkatnya volume kendaraan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi pemanfaatan lahan kosong tersebut dengan memperhatikan aspek teknis, operasional, dan kelayakan ekonomi. Metode yang digunakan meliputi survei lapangan untuk mengukur luas dan kondisi lahan, analisis kebutuhan parkir berdasarkan data volume kendaraan, serta studi kelayakan ekonomi menggunakan perhitungan proyeksi pendapatan dan biaya operasional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan kosong yang tersedia cukup memadai untuk dikembangkan menjadi area parkir inap dengan desain yang memenuhi standar keamanan dan kenyamanan pengguna. Analisis kelayakan ekonomi juga mengindikasikan bahwa pengembangan parkir inap ini layak secara finansial dengan potensi pendapatan yang dapat menutupi biaya investasi dan operasional. Kesimpulannya, pemanfaatan lahan kosong sebagai parkir inap di bandara ini dapat meningkatkan kapasitas parkir, mendukung kelancaran operasional bandara, serta memberikan nilai tambah ekonomi yang signifikan.

Kata Kunci: Lahan Kosong, Parkir Inap, Bandar Udara



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Pertumbuhan jumlah penumpang pesawat udara yang terus meningkat, didorong oleh kemudahan akses transportasi dan tarif penerbangan yang semakin kompetitif, telah menyebabkan lonjakan signifikan dalam penggunaan fasilitas bandara. Salah satu kebutuhan yang semakin krusial adalah tersedianya fasilitas parkir inap yang memadai dan aman bagi para penumpang yang meninggalkan kendaraannya dalam jangka waktu lebih dari satu hari. Fasilitas ini tidak hanya memberikan kemudahan akses dan kenyamanan, tetapi juga meningkatkan rasa aman bagi pengguna jasa bandara, terutama bagi mereka yang melakukan perjalanan jarak jauh atau internasional. Dalam menghadapi tantangan pendanaan dan kebutuhan pengembangan infrastruktur di sektor transportasi udara, Badan Layanan Umum (BLU) memiliki peran strategis untuk mencari sumber pemasukan alternatif di luar pendapatan dari layanan penerbangan (non-aeronautika). Salah satu pendekatan yang dapat dioptimalkan adalah pemanfaatan aset tetap yang belum digunakan secara maksimal. Bandar Udara A.P.T. Pranoto Samarinda, sebagai salah satu bandara utama di Kalimantan Timur, memiliki area kosong yang berpotensi untuk difungsikan sebagai lahan parkir inap. Layanan parkir inap ini sangat dibutuhkan oleh pengguna jasa bandara yang melakukan perjalanan panjang dan memerlukan tempat penitipan kendaraan dalam waktu lebih dari satu hari. Dengan meningkatnya jumlah penumpang dan frekuensi penerbangan di Bandara A.P.T. Pranoto, kebutuhan akan fasilitas parkir inap yang memadai menjadi semakin penting untuk menunjang kenyamanan dan keamanan pengguna jasa. Selain itu, pengembangan layanan parkir inap ini juga merupakan salah satu upaya BLU dalam mengoptimalkan potensi aset dan meningkatkan pendapatan non-aeronautika.

Berdasarkan fenomena pertumbuhan jumlah penumpang pesawat udara yang terus meningkat di Bandara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda, yang dipicu oleh kemudahan akses transportasi serta tarif penerbangan yang semakin kompetitif, terdapat kebutuhan mendesak akan fasilitas parkir inap yang memadai dan aman bagi pengguna jasa bandara. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat permasalahan terkait potensi dan kondisi lahan kosong yang tersedia di sekitar bandara untuk dapat dimanfaatkan sebagai area parkir inap. Selain itu, penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi kelayakan pemanfaatan lahan kosong tersebut, meliputi aspek fisik, aksesibilitas, regulasi, serta aspek ekonomi dan sosial. Selanjutnya, penelitian ini juga bertujuan untuk merumuskan strategi optimal dalam pemanfaatan lahan kosong agar dapat memenuhi kebutuhan fasilitas parkir inap sekaligus meningkatkan pendapatan non-aeronautika bandara sebagai sumber pemasukan alternatif di luar layanan penerbangan.

Berikut adalah penelitian terdahulu yang relevan dengan pemanfaatan lahan kosong di sekitar bandara untuk fungsi optimal seperti parkir inap atau pengembangan kawasan. Pertama, penelitian mengenai pemanfaatan lahan eks Bandara Susilo di Kabupaten Sintang menggunakan metode Highest and Best Use (HBU) untuk menentukan fungsi terbaik lahan tersebut. Alternatif pemanfaatan yang dianalisis mencakup pembangunan rumah sakit, terminal, dan Central Business District (CBD). Hasil studi menekankan pentingnya mempertimbangkan aspek fisik dan regulasi dalam menentukan kelayakan lahan serta upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara signifikan (Teknik & Abstrak, n.d.) Kedua, studi mengenai potensi pengembangan kawasan Aeropolis di dekat Bandara Soekarno-Hatta membahas transformasi lahan kosong menjadi kawasan mixed-use yang meliputi hunian, perkantoran, hotel, dan berbagai fasilitas pendukung lainnya. Konsep Aeropolis atau Airport City ini dianggap sebagai model pengembangan ideal yang mengintegrasikan fungsi dan aksesibilitas dekat bandara untuk mendukung aktivitas ekonomi dan mobilitas masyarakat. Pengembangan ini menunjukkan bahwa lahan kosong di sekitar bandara memiliki potensi besar untuk dimanfaatkan secara optimal dengan konsep pengembangan terpadu (Teknik & Abstrak, n.d.).

Penelitian di sekitar Bandara Ahmad Yani Semarang mengkaji dampak pengembangan bandara terhadap perubahan pemanfaatan lahan dari tahun 2016 hingga 2019. Hasil penelitian menunjukkan adanya peningkatan signifikan alih fungsi lahan menjadi lahan terbangun, yang berimplikasi pada kebutuhan kebijakan khusus guna menjaga kesesuaian fungsi lahan dan daya dukung lingkungan. Studi ini memperlihatkan bahwa pengembangan bandara sangat berpengaruh terhadap dinamika tata guna lahan di sekitarnya, sehingga pengelolaan lahan harus dilakukan dengan pendekatan berkelanjutan dan terencana (Sillia & Yuliasuti, 2020). Penelitian mengenai dampak pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta menggunakan citra satelit dan pendekatan spasial untuk memetakan perubahan penggunaan lahan sebelum dan sesudah pembangunan bandara. Hasil menunjukkan adanya alih fungsi lahan pertanian yang cukup luas serta dampak sosial ekonomi bagi masyarakat setempat. Studi ini menegaskan pentingnya pemantauan dan penataan ruang yang baik saat melakukan pengembangan infrastruktur bandara agar potensi negatif terhadap lingkungan dan sosial dapat diminimalisasi (Radheans Yondhi M. Bahrudin & Khalid Abdul Mannan, 2021). Keempat penelitian ini memberikan landasan teori dan metodologi yang kuat bagi kajian pemanfaatan lahan kosong sebagai fasilitas pendukung bandara, termasuk pengembangan parkir inap, di Bandara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan studi lapangan (field research). Tujuannya adalah mendeskripsikan potensi, kebutuhan, dan kelayakan lahan kosong

untuk dijadikan parkir inap di Bandara APT Pranoto Samarinda. Dalam penelitian ini, Variabel penelitian adalah hal-hal yang terhubung (dimiliki) dengan subjek itu sendiri dan digunakan dalam operasional penelitian. Data subjek penelitian yang mencirikan beberapa keadaan atau nilai dari setiap subjek berfungsi sebagai objek kondisi atau nilai yang berbeda berperan pada setiap subjek Penelitian. (Sumarmono, n.d.) Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua variabel yaitu lahan kosong dan parkir inap. Objek penelitian ialah sasaran ilmiah untuk memperoleh data yang memiliki tujuan dan kegunaan tertentu, yang bersifat objektif, valid, dan reliabel mengenai suatu hal. (Noeraini, n.d.). Dalam arti lain objek penelitian yakni semua yang ditetapkan oleh peneliti untuk dianalisis dengan tujuan untuk memperoleh informasi tentang suatu hal dan kemudian membuat kesimpulan. Objek penelitian ini berfokus pada lahan kosong yang akan di gunakan sebagai parkir inap. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian bersifat deskriptif (Abdussamad et al, 2021). Berikut adalah metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu:

1. Observasi Lapangan (Hasanah, 2017)
 - Mengidentifikasi lahan kosong potensial di area bandara.
 - Mengevaluasi aksesibilitas, luas lahan, dan kondisi fisik lahan.
2. Wawancara (Yuhana & Aminy, 2019)
 - Dengan pengelola bandara, staf operasional, serta pengguna jasa bandara (penumpang dan sopir).
 - Untuk mengetahui kebutuhan, kendala, dan potensi penggunaan parkir inap.
3. Studi Dokumentasi (Sugiono, 2013)
 - Mengumpulkan data sekunder seperti peta lahan, dokumen rencana tata ruang, serta data volume kendaraan di bandara.
 - Analisis regulasi terkait pemanfaatan lahan dan perizinan.

Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

1. Reduksi Data: Menyusun dan memilah informasi yang relevan dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi.
2. Penyajian Data: Menampilkan data dalam bentuk tabel, peta, dan narasi untuk mempermudah penarikan kesimpulan.
3. Penarikan Kesimpulan: Menyimpulkan temuan mengenai kelayakan, potensi, dan strategi pemanfaatan lahan kosong sebagai parkir inap.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan kajian teori dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan, pembahasan pada penelitian ini akan difokuskan pada aspek-aspek yang mendukung pemanfaatan lahan kosong di Bandar Udara Aji pangeran tumenggung pranoto samarinda sebagai berikut :

Spesifikasi Teknis

Dari hasil observasi penulis, area parkir inap meliputi:

- Luas Area: $\pm 32.000 \text{ m}^2$
- Fasilitas Pendukung: Pos jaga, toilet umum, pedestrian, drainase, kanopi tipe 1 & 2, serta penerangan Listrik.
- Konstruksi: Menggunakan paving block dan sistem drainase tertutup untuk kenyamanan dan keamanan.

Desain Parkir Inap

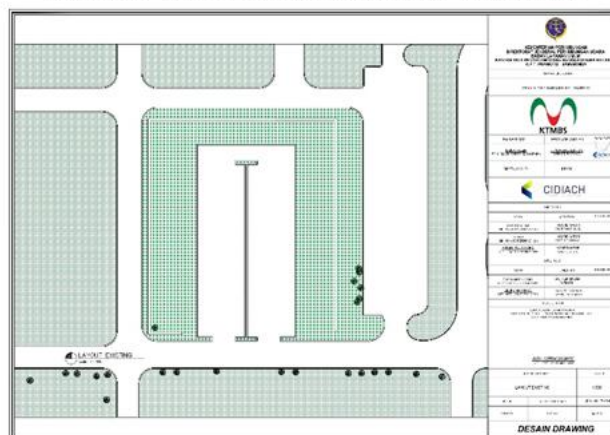
Desain parkir inap di bandara harus mempertimbangkan efisiensi penggunaan lahan, keamanan kendaraan, serta kemudahan akses bagi pengguna. Pada umumnya, tata letak parkir inap dirancang dengan pola parkir tegak lurus atau bersudut yang memungkinkan pengaturan ruang parkir lebih optimal dan memudahkan manuver kendaraan. Contohnya, di Bandara Internasional Kualanamu, layout parkir inap menggunakan kombinasi pola parkir dua sisi dengan dua gang, sehingga kapasitas lahan dapat dimaksimalkan tanpa mengurangi kenyamanan pengguna. Selain itu, penting juga pengaturan pintu masuk dan keluar yang terpisah untuk menghindari kemacetan dan memperlancar arus kendaraan di area parkir.



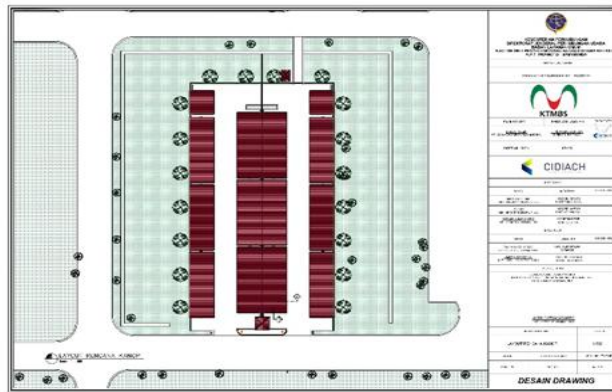
Gambar 1. Desain parkir inap



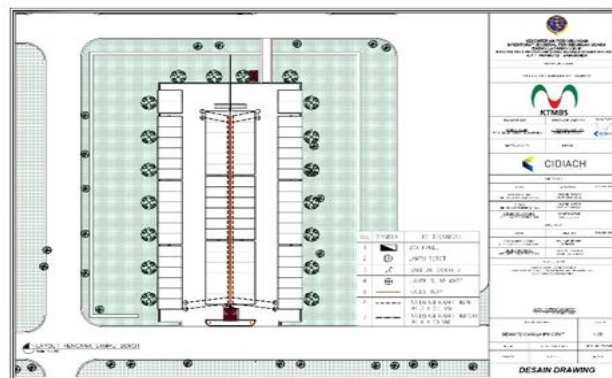
Gambar 2. Desain parkir inap dari atas



Gambar 3. Sketsa 2d parkir inap



Gambar 4. Sketsa tampak atas parkir inap dengan atap



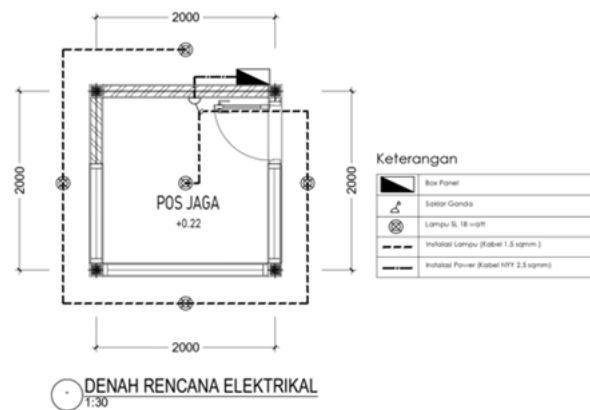
Gambar 5. Gambar sketsa lahan parkir inap tanpa atap

Sistem keamanan dan Pengawasan Area Parkir Inap

Keamanan menjadi aspek krusial dalam pengelolaan area parkir inap di Bandar Udara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda. Untuk itu, penerapan sistem pengawasan yang efektif sangat diperlukan, seperti pemasangan kamera CCTV di titik-titik strategis guna memantau aktivitas kendaraan dan mencegah tindakan kriminal. Selain itu, keberadaan petugas keamanan yang rutin melakukan patroli akan menambah tingkat keamanan dan kenyamanan pengguna. Penerangan yang memadai juga harus dipastikan agar area parkir tetap terang dan aman terutama pada malam hari. Integrasi teknologi modern, seperti sistem tiket otomatis dan pembayaran nontunai, tidak hanya meningkatkan efisiensi operasional tetapi juga meminimalkan risiko kehilangan tiket atau kesalahan pembayaran, sehingga mendukung keamanan secara menyeluruh.



Gambar 6. Gambar 3d lahan parkir inap terisi mobil



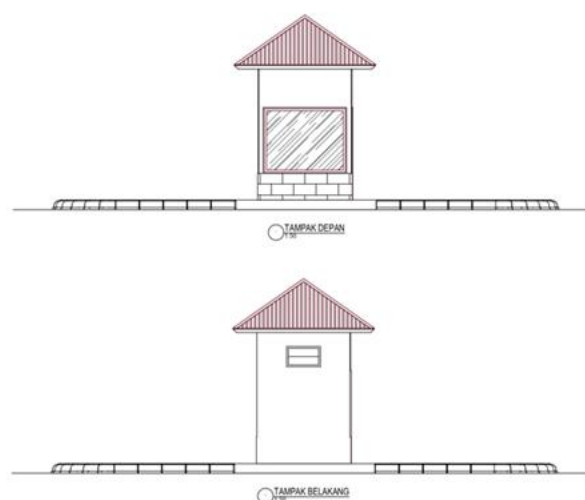
Gambar 7. Sketsa Pos Jaga

Manajemen Operasional dan Pemeliharaan

Manajemen operasional yang baik sangat penting untuk menjaga kualitas dan fungsi area parkir inap secara berkelanjutan. Prosedur operasional standar (SOP) harus diterapkan untuk mengatur alur masuk dan keluar kendaraan, pengelolaan tiket, serta penanganan situasi darurat. Selain itu, pemeliharaan rutin terhadap fasilitas seperti paving block, sistem drainase tertutup, kanopi, dan penerangan listrik perlu dijadwalkan secara berkala untuk mencegah kerusakan yang dapat mengganggu kenyamanan dan keamanan pengguna. Pelayanan pelanggan juga menjadi fokus utama, dimana pengelola harus responsif terhadap keluhan dan masukan dari pengguna agar dapat meningkatkan kualitas layanan parkir inap secara keseluruhan.

Analisis Kelayakan Ekonomi dan Potensi Pengembangan

Pemanfaatan lahan kosong sebagai area parkir inap tidak hanya bertujuan memenuhi kebutuhan teknis dan operasional, tetapi juga harus dilihat dari sisi kelayakan ekonomi.



Gambar 8. Gambar tampak depan dan belakang pos

Analisis biaya dan manfaat (cost-benefit analysis) perlu dilakukan untuk memastikan bahwa investasi dalam pengembangan fasilitas parkir dapat memberikan nilai tambah yang signifikan bagi pengelola bandara. Proyeksi pendapatan dari tarif parkir yang diterapkan harus seimbang dengan biaya operasional dan pemeliharaan agar pengelolaan parkir dapat berjalan secara berkelanjutan. Selain itu, potensi pengembangan fasilitas tambahan seperti area komersial, stasiun pengisian kendaraan listrik (charging station), atau layanan shuttle bandara dapat menjadi peluang untuk meningkatkan daya tarik dan fungsi area parkir, sekaligus memberikan nilai tambah bagi pengguna dan pengelola bandar udara. Dalam pengelolaan area parkir inap, aspek biaya menjadi faktor penting yang harus diperhitungkan untuk memastikan kelayakan ekonomi dari pemanfaatan lahan kosong di Bandar Udara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto Samarinda. Sebagai perbandingan, tarif parkir inap di Bandara Soekarno-Hatta pada tahun 2025 adalah sekitar Rp4.000 per jam untuk 1 jam pertama, dengan tarif Rp4.000 hingga Rp70.000 untuk durasi antara 1 hingga 24 jam, dan tarif harian Rp60.000 untuk hari kedua dan seterusnya⁶. Dengan tarif tersebut, pengelola dapat memproyeksikan pendapatan yang diperoleh dari parkir inap berdasarkan kapasitas lahan dan tingkat okupansi. Selain itu, pengembangan fasilitas tambahan seperti area komersial, stasiun pengisian kendaraan listrik, dan layanan shuttle dapat meningkatkan nilai tambah dan daya tarik area parkir, sekaligus membuka peluang sumber pendapatan baru. Oleh karena itu, analisis biaya dan manfaat harus dilakukan secara komprehensif untuk mendukung keputusan investasi dan pengembangan fasilitas parkir yang berkelanjutan dan menguntungkan bagi pengelola bandara serta pengguna jasa.

Durasi Parkir	Tarif Parkir (Rp)	Keterangan
0 - 4 jam	6.000 per jam	Tarif per jam untuk 4 jam pertama
4 - 10 jam	35.000 flat	Tarif flat untuk durasi 4-10 jam
10 - 15 jam	55.000 flat	Tarif flat untuk durasi 10-15 jam
15 - 24 jam	80.000 flat	Tarif flat untuk durasi 15-24 jam
Hari ke-2 dan seterusnya	60.000 flat	Tarif flat per hari setelah hari pertama

Dengan tarif tersebut, pengelola Bandar Udara Aji Pangeran Tumenggung Pranoto dapat melakukan proyeksi pendapatan berdasarkan kapasitas lahan parkir dan tingkat okupansi yang diharapkan. Selain itu, pengembangan fasilitas pendukung seperti sistem keamanan, layanan shuttle, dan area komersial dapat meningkatkan nilai tambah dan kenyamanan pengguna, sehingga membuka peluang pendapatan tambahan. Analisis biaya dan manfaat secara menyeluruh akan membantu memastikan bahwa investasi dalam pengembangan area parkir inap dapat memberikan keuntungan jangka panjang dan mendukung kelancaran operasional bandara.

KESIMPULAN

Berdasarkan teori, artikel yang relevan dan pembahasan maka dapat dirumuskan hipotesis untuk riset selanjutnya:

1. Kondisi dan kebutuhan fasilitas parkir inap di Bandara A.P.T. Pranoto Samarinda saat ini sangat relevan dan mendesak untuk diatasi mengingat peningkatan jumlah penumpang dan frekuensi penerbangan yang menyebabkan kebutuhan akan tempat parkir yang aman dan nyaman selama perjalanan meningkat. Layanan parkir inap yang mulai dioperasikan sejak Februari 2025 ini hadir sebagai solusi untuk menghindari tarif parkir berlipat yang membebani penumpang yang meninggalkan kendaraan dalam waktu lama, sekaligus memberikan kemudahan dan kepraktisan bagi pengguna bandara.

2. Desain fasilitas parkir inap di Bandara A.P.T. Pranoto Samarinda dirancang dengan matang dan mendukung kenyamanan pengguna, dengan area parkir khusus yang beroperasi 24 jam selama tujuh hari, dilengkapi dengan layanan antar-jemput menggunakan shuttle car menuju zona Drop Zone dan Pick Up Zone. Area parkir inap berada di ruang terbuka namun dilengkapi kanopi untuk perlindungan kendaraan, serta pengelolaan yang dilakukan bersama BUMD PT Kaltim Melati Bhakti Satya guna memastikan penataan kendaraan berjalan lancar. Fasilitas ini juga dilengkapi dengan aturan ketat terkait parkir di tempat yang telah ditentukan untuk menghindari pelanggaran

Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka saran pada artikel ini adalah Untuk meningkatkan efektivitas dan kenyamanan fasilitas parkir inap di Bandara A.P.T. Pranoto Samarinda, disarankan agar pengelola memperkuat sosialisasi dan edukasi kepada pengguna melalui berbagai media komunikasi seperti rambu, stiker, dan spanduk yang informatif mengenai lokasi, tarif, serta aturan parkir inap. Selain itu, pengembangan fasilitas pendukung seperti layanan kebersihan kendaraan, pengawasan keamanan 24 jam dengan CCTV, serta perluasan kapasitas area parkir sangat penting untuk meningkatkan daya tarik dan kenyamanan layanan. Pengelolaan yang profesional dan kolaborasi dengan pihak ketiga, seperti BUMD, juga dianjurkan untuk memastikan tertibnya pengaturan kendaraan dan optimalisasi pelayanan, sehingga fasilitas ini dapat memberikan manfaat maksimal bagi penumpang dan mendukung peningkatan pendapatan non-aeronautika bandara.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad et al. (2021). Metode Penelitian Kualitatif.
- Hasanah, H. (2017). TEKNIK-TEKNIK OBSERVASI (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-ilmu Sosial).
- Noeraini, I. A. (n.d.). Sugiyono Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
- Radheans Yondhi M. Bahrudin, & Khalid Abdul Mannan. (2021). Potensi Pengembangan Kawasan Aeropolis Sebagai Pusat Hunian dan Bisnis Dekat Bandara.
- Sillia, I., & Yuliastuti, N. (2020). Perkembangan Pemanfaatan Lahan Di Kawasan Sekitar Bandar Udara Ahmad Yani Semarang. Jurnal Geografi, 12(2), 174–188. <https://doi.org/10.24114/jg.v12i02.17879>
- Sugiono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Issue January).
- Sumarmono, J. (n.d.). VARIABLE PENELITIAN.
- Teknik, M. M., & Abstrak, S. (n.d.). Kajian Pemanfaatan Lahan Eks Bandara Susilo Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Sintang Dengan Metode Highest And Best Use (HBU) Irwan 1.
- Yuhana, A. N., & Aminy, F. A. (2019). Optimalisasi Peran Guru Pendidikan Agama Islam Sebagai Konselor dalam Mengatasi Masalah Belajar Siswa. Jurnal Penelitian Pendidikan Islam, 7(1), 79. <https://doi.org/10.36667/jppi.v7i1.357>