

MODEL BISNIS PENGEMBANGAN BANDARA KERTAJATI BERBASIS AIRPORT CITY (AEROCITY)

1. Pendahuluan

Pengembangan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati diarahkan tidak hanya sebagai infrastruktur transportasi udara, tetapi juga sebagai pusat pertumbuhan ekonomi (economic growth engine) yang mampu menciptakan nilai tambah melalui pengembangan kawasan bisnis terintegrasi (Airport City/Aerocity).

Model bisnis ini mengadopsi konsep **Airport City** yang telah diterapkan pada berbagai bandara internasional, yaitu mengintegrasikan fungsi transportasi udara dengan aktivitas komersial, logistik, industri, teknologi, serta pengembangan kawasan perkotaan. Melalui pendekatan tersebut, Bandara Kertajati diharapkan mampu menghasilkan sumber pendapatan yang beragam (diversified revenue streams), meningkatkan daya tarik investasi, serta memperkuat perannya sebagai simpul utama kawasan ekonomi Rebana.

2. Konsep Model Bisnis

Model bisnis Bandara Kertajati dibangun atas dua pilar utama, yaitu:

1. **Airport Business**, yang berfokus pada operasional inti bandara dan aktivitas penerbangan.
2. **Aerocity Development**, yaitu pengembangan kawasan ekonomi di sekitar bandara sebagai sumber pertumbuhan ekonomi jangka panjang.

Kedua pilar tersebut saling melengkapi dalam menciptakan ekosistem bisnis yang berkelanjutan.

3. Airport Business

3.1 Aeronautical Business

Aeronautical Business merupakan aktivitas bisnis yang berkaitan langsung dengan operasional penerbangan dan menjadi sumber pendapatan utama bandara.

Ruang Lingkup

- Passenger Service Charge (PSC)
- Landing Fee
- Aircraft Parking Fee
- Aviobridge Services
- Ground Handling
- Apron Services
- Airside Operational Services

Tujuan Pengembangan

- Meningkatkan jumlah penumpang domestik dan internasional.
- Menarik maskapai baru untuk membuka rute penerbangan.
- Memperkuat posisi Kertajati sebagai hub penerbangan Jawa Barat.
- Meningkatkan utilisasi fasilitas sisi udara.

3.2 Non-Aeronautical Business

Pengembangan bisnis non-aeronautika diarahkan untuk mengoptimalkan pendapatan komersial yang tidak bergantung pada aktivitas penerbangan.

Ruang Lingkup

- Retail dan Duty Free
- Food & Beverage
- Advertising
- Premium Lounge
- Parking Management
- Car Rental
- Transit Hotel
- Commercial Space Leasing

Sasaran

Meningkatkan kontribusi pendapatan non-aeronautika sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan utama perusahaan melalui optimalisasi aset komersial.

3.3 Cargo Business

Posisi strategis Bandara Kertajati yang berada di tengah kawasan industri Jawa Barat memberikan peluang besar untuk dikembangkan sebagai pusat logistik udara nasional.

Ruang Lingkup

- Air Cargo Terminal
- Cold Chain Logistics
- Express Cargo
- E-commerce Fulfillment
- Perishable Goods Handling
- Export dan Import Distribution Center

Nilai Strategis

- Terintegrasi dengan Tol Cipali.
- Mendukung Pelabuhan Patimban.
- Melayani kawasan industri Rebana.
- Memperkuat rantai pasok nasional.

4. Aerocity Development

Pengembangan Aerocity bertujuan menciptakan kawasan ekonomi baru yang mampu menghasilkan aktivitas bisnis di luar operasional bandara.

Pendekatan ini menjadikan Bandara Kertajati sebagai pusat aktivitas ekonomi regional yang beroperasi secara berkelanjutan.

4.1 Business Park

Business Park dikembangkan sebagai pusat kegiatan bisnis dan perdagangan modern yang mendukung aktivitas korporasi.

Pengembangan Kawasan

- Office Tower
- Business Center
- Convention & Exhibition Center
- Business Hotel
- Commercial Area
- Financial Services

Target Tenant

- Perusahaan Nasional
- Perusahaan Multinasional
- BUMN
- Startup
- Lembaga Keuangan

4.2 Aerospace Park

Aerospace Park dikembangkan sebagai pusat industri kedirgantaraan nasional.

Ruang Lingkup

- Maintenance, Repair & Overhaul (MRO)
- Aerospace Manufacturing
- Aircraft Component Industry
- Aircraft Painting Facility

- Aviation Training Center

Tujuan

- Mendorong investasi industri penerbangan.
- Mengembangkan ekosistem industri dirgantara nasional.
- Mengurangi ketergantungan layanan MRO di luar negeri.

4.3 Logistic Hub

Logistic Hub dikembangkan sebagai pusat distribusi regional yang mengintegrasikan moda transportasi udara dan darat.

Fasilitas

- Distribution Center
- Bonded Logistics Center
- Warehousing
- Cross Docking Facility
- Fulfillment Center
- Freight Forwarding

Manfaat

- Efisiensi rantai pasok.
- Mendukung ekspor-impor.
- Mempercepat distribusi barang nasional.

4.4 Creative Tech Center

Creative Tech Center merupakan kawasan inovasi yang mendukung pengembangan ekonomi berbasis teknologi.

Fasilitas

- Startup Incubator
- Innovation Hub
- Digital Business Center
- Artificial Intelligence Laboratory
- Data Center
- Research & Development Center

Tujuan

- Menarik investasi sektor digital.
- Membangun kolaborasi antara pemerintah, industri, dan perguruan tinggi.

- Mendukung transformasi ekonomi berbasis inovasi.

4.5 Residential Area

Kawasan hunian dikembangkan sebagai bagian dari konsep kota bandara (Airport City) untuk memenuhi kebutuhan pekerja, pelaku usaha, dan masyarakat.

Pengembangan

- Residential Housing
- Apartment
- Commercial Area
- Healthcare Facility
- Education Facility
- Lifestyle Area

Tujuan

Mewujudkan kawasan terpadu yang mendukung konsep **Live – Work – Play**.

4.6 Energy Center

Energy Center diarahkan sebagai pusat penyediaan energi yang berkelanjutan guna mendukung operasional kawasan bandara dan Aerocity.

Pengembangan

- Solar Power Plant
- Rooftop Solar
- Electric Vehicle Charging Station
- Smart Grid System
- Water Recycling Plant
- Waste to Energy Facility

Tujuan

- Mendukung Green Airport.
- Meningkatkan efisiensi energi.
- Mengurangi emisi karbon.

5. Integrasi Model Bisnis

Model bisnis Bandara Kertajati dibangun melalui integrasi antara layanan transportasi udara dan pengembangan kawasan ekonomi.



6. Sumber Pendapatan

Airport Business

Passenger Service Charge
Landing Fee
Aircraft Parking
Ground Handling
Cargo Handling
Retail & F&B
Advertising
Parking
Lounge
Terminal Commercial Space

Aerocity Development

Land Lease
Property Lease
Business Park Revenue
Logistics Services
Aerospace Industry
Commercial Property
Residential Development
Energy Services
Convention Center
Hospitality Business

7. Strategi Implementasi

Tahap I (1–3 Tahun)

Fokus pada optimalisasi operasional bandara melalui peningkatan trafik penumpang, pengembangan bisnis non-aeronautika, serta penguatan fasilitas kargo dan komersial.

Tahap II (3–7 Tahun)

Pengembangan kawasan pendukung berupa Logistic Hub, Business Park, Hotel, Convention Center, serta Aerospace Park tahap awal untuk menarik investasi strategis.

Tahap III (7–15 Tahun)

Pengembangan kawasan Aerocity secara menyeluruh yang meliputi Residential Area, Creative Tech Center, Energy Center, dan integrasi penuh dengan kawasan industri Rebana serta Pelabuhan Patimban.

8. Penutup

Model bisnis Bandara Kertajati berbasis **Airport City (Aerocity)** dirancang untuk mentransformasi fungsi bandara dari sekadar simpul transportasi menjadi pusat pertumbuhan ekonomi yang terintegrasi. Melalui diversifikasi sumber pendapatan, pengembangan kawasan bisnis, logistik, industri kedirgantaraan, teknologi, hunian, dan energi, Bandara Kertajati diharapkan mampu menciptakan ekosistem ekonomi yang berkelanjutan, meningkatkan daya saing regional, serta memperkuat perannya sebagai gerbang utama kawasan Rebana dan koridor ekonomi strategis Jawa Barat.