

PEMBANGUNAN KAWASAN BISNIS

1. Story

Tingkat pertumbuhan pembangunan dan pusat kegiatan ekonomi suatu wilayah dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk suatu wilayah, kemudian akan meningkatkan kebutuhan akan ruang dan lahan. Pada dasarnya, penduduk memiliki kebutuhan dasar terhadap lahan untuk dijadikan permukiman atau bangunan lainnya untuk melakukan aktivitas sosial ekonomi. Semakin tinggi jumlah penduduk akan menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin tinggi, sedangkan luas lahan yang ada bersifat tetap sehingga apabila melewati batas akan terjadi penurunan daya dukung lingkungan (Ariani & Harini, 2012).

Kawasan Bisnis (CBD) merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi pada suatu kota. *Central Business District* memiliki ciri-ciri yang membedakannya dari bagian kota yang lain, yaitu:

- Adanya pusat perdagangan, terutama sektor retail
- Banyak kantor-kantor institusi perkotaan
- Tidak dijumpai adanya industri berat atau manufaktur
- Jarang permukiman, dan walaupun ada merupakan permukiman tinggi dan mewah (kondominium)
- Ditandai dengan adanya zonasi vertikal, yaitu banyak bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi
- Adanya jalur pedestrian, yaitu suatu zona yang dikhususkan untuk pejalan kaki karena sering terjadi kemacetan lalu lintas.
- Adanya “*multi storey*” yaitu perdagangan yang bermacam-macam dan ditandai dengan adanya supermarket atau mall

Dengan lahan yang terbatas di perkotaan maka sebagai inflow pembangunan (bangunan) dan outflow (penghancuran). Komponen Kawasan Bisnis terdiri dari :

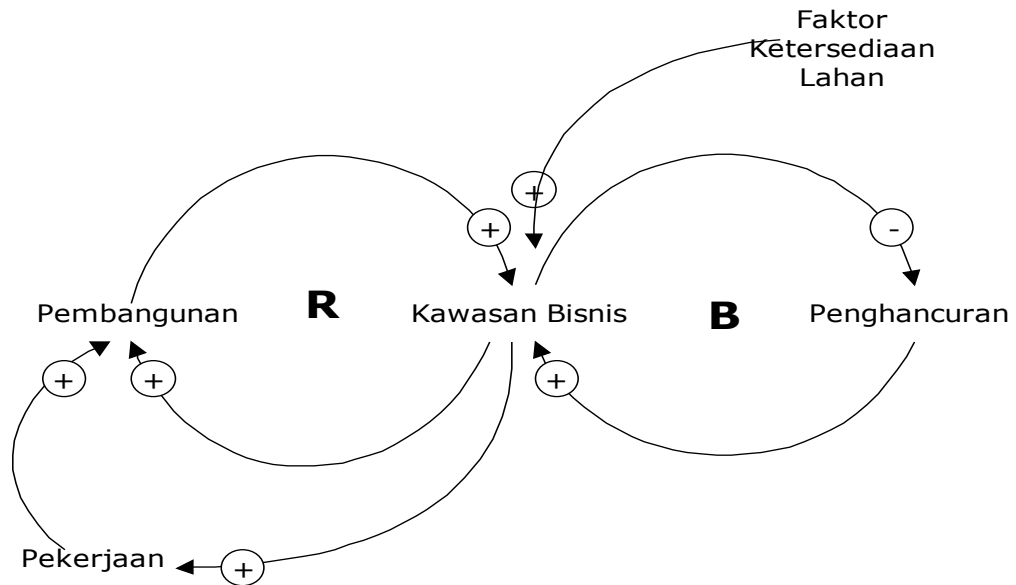
- Pembangunan
- Demolisi atau Penghancuran

- Rerata umur bangunan
- Ketersediaan Lahan
- Area Lahan
- Ketersediaan Tenaga Kerja
- Pekerjaan (Peningkatan Pendapatan)

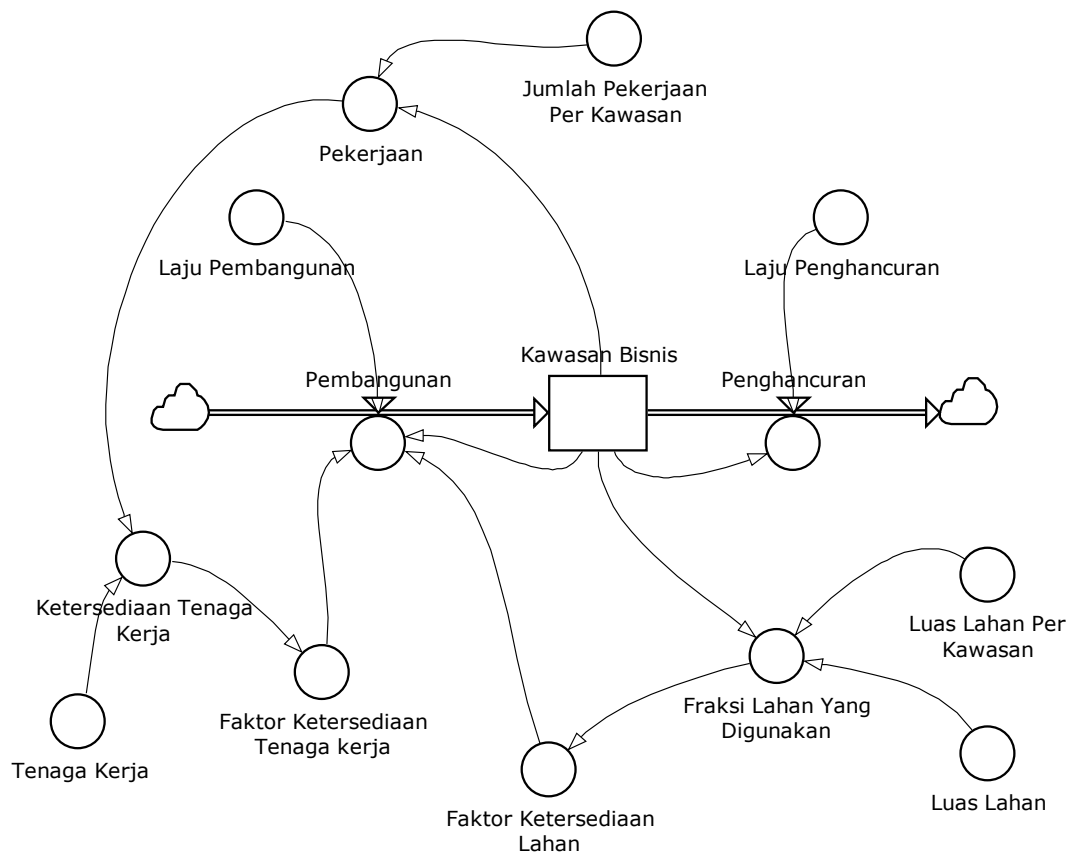
2. Data Sektor Bisnis di Perkotaan

Data Sektor Bisnis di Perkotaan		
Komponen	Unit	Satuan
Kawasan Bisnis	1000	Bangunan
Fraksi Penghancuran	0,02	Tahun
Fraksi Pembangunan	0,02	I/Tahun
Jumlah Pekerjaan	20	I/Bangunan
Luas Lahan	5000	Ha
Luas Lahan Kawasan	1	Ha/Bangunan

2. Causal Loop Diagram (CLD) Kawasan Bisnis

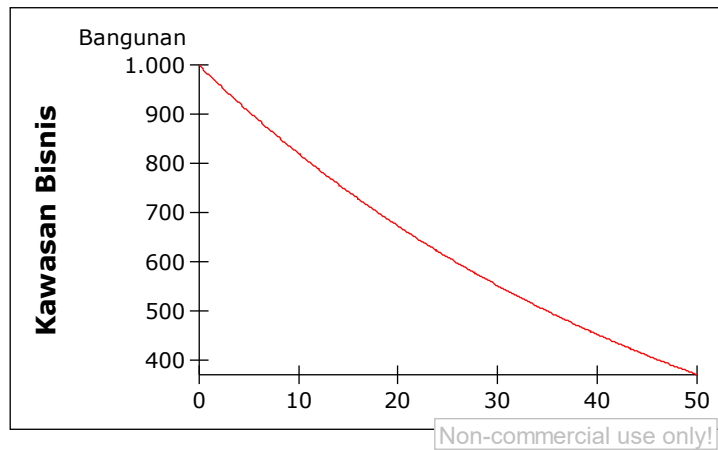


3. Stock Flow Diagram (SFD) Kawasan Bisnis



3. Simulasi (Grafik dan Tabel)

Simulasi model selama 50 tahun (starttime = 0, stoptime = 50)



Tahun	Kawasan Bisnis (Bangunan
44	418
45	410
46	402
47	394
48	386
49	379
50	371

4. Analisis

kegiatan ekonomi juga semakin meningkat karena kebutuhan masyarakat yang tinggi, namun disisi lain semakin berkurang ketersediaan lahan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Pengendalian pertumbuhan penduduk dan pemanfaatan lahan yang tepat guna perlu dilakukan agar wilayah dapat berkembang sesuai dengan daya dukungnya. Analisis secara umum di jelaskan sebagai berikut:

1. Grafik menunjukkan penurunan bangunan Kawasan bisnis yang terus menurun (decay) seiring dengan ketersediaan lahan per tahun yang terus berkurang
2. Ketersediaan lahan untuk Kawasan bisnis yang terus menurun
3. Pengaruh loop negatif (Balancing)

