

2. TAPAK

2.1. Data

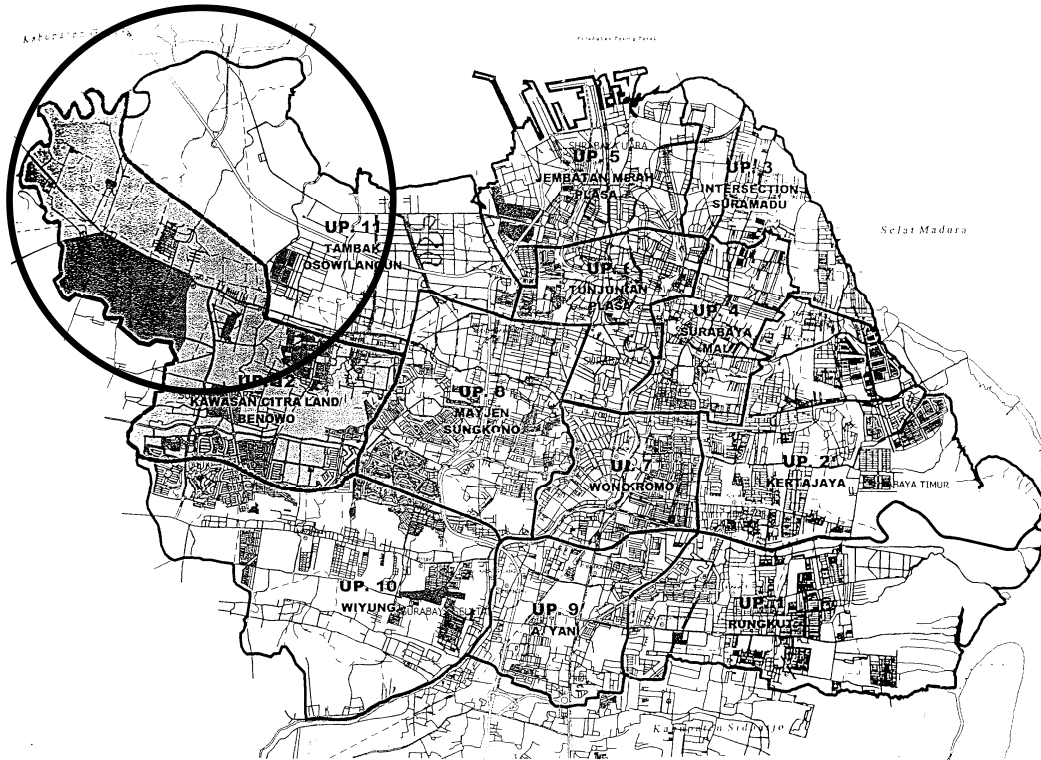
2.1.1. Surat Permohonan

Berdasarkan Surat Permohonan No. W10.UM.01.10-114 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah dan Pembangunan Rutan Baru di Surabaya, Kanwil Depkumham Jatim telah bekerjasama dengan Dinas Tata Kota dan Permukiman, Pemkot Surabaya guna menentukan lokasi tanah yang cocok untuk pembangunan Rutan Klas I di Surabaya dengan kriteria,

- Mudah terjangkau dengan sarana transportasi (umum), telekomunikasi (telepon), penerangan (listrik), kesehatan (poliklinik, puskesmas dan rumah sakit) dan air bersih.
- Diatur menurut RUTR oleh Pemda setempat.
- Dekat dengan Kantor Kepolisian, Pengadilan, Kejaksaan, Kanwil Depkumham Jatim, Rutan/Lapas/Bapas/Rupbasan dan Instansi terkait lain.
- Aman dari bencana alam (gempa, banjir dan tanah longsor), memiliki unit pengolahan air limbah dan sampah.

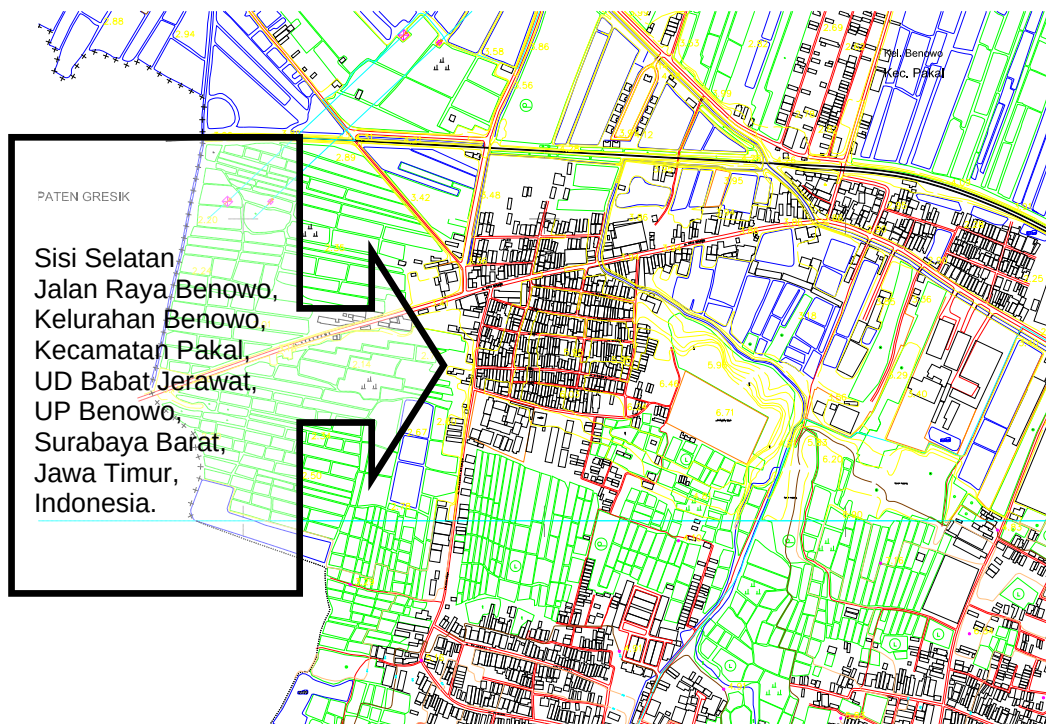
Areal bangunan UPT Pas berupa Rutan Klas I yang dimohon terletak pada Sisi Selatan Jalan Raya Benowo, Kelurahan Benowo, Kecamatan Pakal (UD Babat Jerawat, UP Benowo) di Bagian Barat Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Indonesia seluas $\pm 6,7$ Ha dengan status tanah bersertifikat hak milik yang siap dibangun dan batas-batas sebagai berikut,

- Sebelah Utara : Jalan Raya Benowo dan SDN Benowo I/II.
- Sebelah Barat : Jalan Rejosari, tambak dan ladang di Benowo.
- Sebelah Selatan : Jalan Benowo, Masjid Benowo, TK Kuncup Harapan, SDN Benowo III/IV dan SLTPN Benowo XIV.
- Sebelah Timur : Jalan Benowo, saluran air (sungai) Benowo, Makam Islam Benowo dan Lapangan Olahraga (sepak bola) Benowo.



Gambar 2.1. Orientasi Wilayah Perencanaan terhadap Kota Surabaya

Sumber: RTRK UD Babat Jerawat, 2003



Gambar 2.2. Areal Bangunan Rutan Klas I yang dimohon

Sumber: Peta Garis Kota Surabaya, 2002

2.1.2. RTRK UD Babat Jerawat

Berdasarkan RTRK UD Babat Jerawat Tahun 2003, wilayah perencanaan terletak pada 11 Km ke arah Barat dari pusat Kota Surabaya yang merupakan bagian dari UP Benowo. Secara administratif wilayah perencanaan termasuk dalam Kelurahan Benowo, Pakal dan Babat Jerawat yang kesemuanya termasuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Pakal, Surabaya Barat dengan luas wilayah kurang lebih $\pm 500,03$ Ha. Wilayah UD Babat Jerawat mempunyai batas-batas sebagai berikut,

- Sebelah Utara : Jalan Raya Pakal-Benowo.
- Sebelah Barat : Kabupaten Gresik.
- Sebelah Selatan : Kabupaten Gresik.
- Sebelah Timur : Jalan Raya Dukuh Babat Jerawat.

Topografi UD Babat Jerawat berketinggian $\pm 15-20$ m di atas permukaan laut. Dibandingkan dengan wilayah Kota Surabaya yang lain, wilayah perencanaan relatif lebih tinggi.

UD Babat Jerawat termasuk dalam kategori kawasan datar. Dengan kemiringan lahan berkisar antara 2-5% maka, lahan di kawasan ini merupakan lahan yang sangat baik untuk pengembangan kegiatan perkotaan.

Klimatologi UD Babat Jerawat tidak jauh berbeda dengan wilayah Kota Surabaya lainnya, sehingga data-data dari stasiun pengamat cuaca yang ada (Stasiun Perak dan Juanda) dianggap berlaku. Klimatologi tersebut dapat digambarkan sebagai berikut,

- Tekanan udara minimal/maksimal Kota Surabaya menunjukkan kisaran angka 1005.2-1031.1 mbs.
- Temperatur udara Kota Surabaya secara makro menunjukkan kisaran angka 21.70-34.40° celcius.
- Kelembaban udara minimal/maksimal Kota Surabaya menunjukkan kisaran angka 43-90%.
- Rata-rata hari hujan per tahun tercatat 14-20 hari, sedangkan rata-rata curah hujan per tahun tercatat 131-242 mm.

2.1.2.1. Rencana Pemanfaatan Ruang

Jalan Pakal-Benowo sebagai arteri sekunder, direncanakan untuk mengalami pelebaran badan jalan tidak kurang dari 30m. Berdasarkan fungsi kegiatan yang telah berkembang dan arahan rencana yang ada, bagian utara bakal lokasi adalah Pusat Distrik dengan beberapa elemen kegiatan fungsional pendukung yang dipertahankan,

- Kantor Pemerintahan Kelurahan Benowo dan Polsek Pakal.
- Kawasan perdagangan dan jasa (retail dan grosir skala urban) di sepanjang Jalan Raya Pakal-Benowo.
- Fasum Kesehatan yang terdiri dari Poliklinik, Puskesmas dan RS Darus Salfa Muslimat NU.
- Fasum Pendidikan yang terdiri dari TK Kuncup Harapan, SDN Benowo I/II, SDN Benowo III/IV, SLTPN Benowo XIV dan SLTP Wachid Hasim.
- Fasum lainnya yang terdiri dari Masjid Benowo, Makam Islam Benowo, Lapangan Olahraga (sepak bola) Benowo dan Pangkalan Angkota.

Ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan UD Babat Jerawat yaitu,

- Arahan Kepadatan Bangunan di UD Babat Jerawat untuk Kawasan Fasum, KDB maksimal 50-60% dan KLB maksimal 100-120%.
- Adanya kemungkinan pembangunan Rusun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal para pekerja pabrik dan masyarakat golongan bawah, lokasi Rusun tersebut direncanakan berada di sebelah Barat Jalan Rejosari dengan akses baru.

2.1.2.2. Rencana Penataan Bangunan

Rencana penataan bangunan terdiri dari rencana penataan KDB, KLB, Ketinggian Bangunan dan GSB. Berdasarkan RTRW Kota Surabaya Tahun 2013 dan RDTRK UP Benowo, arahan dalam menentukan luas bangunan untuk perhitungan KDB adalah,

- Luas lantai dijumlahkan sampai batas dinding terluar.
- Luas ruang beratap yang bersifat tertutup (berdinding > 1,2 m di atas lantai) dihitung penuh (100%).
- Luas ruang beratap yang bersifat terbuka (berdinding < 1,2 m di atas lantai) dihitung separuh (50%).
- Luas teras terbuka (tidak beratap) berdinding > 1,2 m di atas lantai, dihitung separuh (50%).
- Luas teras terbuka (tidak beratap) berdinding < 1,2 m di atas lantai, tidak diperhitungkan.
- Lantai bangunan yang berada di bawah permukaan tanah, tidak diperhitungkan.
- Luas overstek < 1,2 m tidak diperhitungkan.
- Ramp dan tangga, dihitung separuh (50%).

Berdasarkan RTRK UD Babat Jerawat, arahan dalam menentukan luas bangunan untuk perhitungan KLB adalah,

- Luas lantai bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah.
- Luas lantai bangunan yang berada pada dua sisi lahan yang berkontur tidak sama (sehingga bangunan 2 lantai tersebut pada salah satu sisinya terlihat seolah-olah 1 lantai), tetap dihitung 2 lantai.
- Luas lantai bangunan parkir, tidak diperhitungkan.

Tinggi bangunan adalah jarak dari lantai dasar sampai puncak bangunan yang dinyatakan dalam meter (m). Arahan dalam menentukan luas bangunan untuk perhitungan KLB adalah,

- Tinggi ruang minimal dalam bangunan sekurang-kurangnya 2,70 m.
- Ketinggian puncak atap bangunan tidak bertingkat maksimal 8 m dari lantai dasar (dengan tinggi rangka atap maksimal 3 m).
- Ketentuan-ketentuan tersebut tidak berlaku bagi gedung ibadah, pertemuan dan serbaguna.

GSB adalah jarak antara as jalan dengan dinding terluar bangunan persil yang dinyatakan dalam meter (m). Arahan dalam menentukan GSB untuk,

- Bangunan di tepi Arteri Sekunder (Jalan Raya Benowo) minimal 31 m.
- Bangunan di tepi Lokal Sekunder (Jalan Rejosari) minimal 17,5 m.
- Bangunan di tepi Jalan Lingkungan (Jalan Benowo) minimal 9,5 m.

Berdasarkan Permendagri No. 2 Tahun 1987 tentang Klasifikasi Luas Perpetakan Bangunan, petak bangunan klasifikasi I (dengan luas $> 2500 \text{ m}^2$) diarahkan untuk bersifat multi fasilitas dan wajib memiliki areal parkir di dalam petaknya sendiri dan berbentuk blok sistem. Perpetakan ini diarahkan berada di sepanjang Jalan Pakal-Benowo dengan KDH 30%.

2.1.3. RDTRK UP Benowo

Ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan UP Benowo yaitu,

- UP Benowo diarahkan dapat menampung penduduk berjumlah ± 42.503 jiwa dengan kepadatan relatif rendah, yakni 21 jiwa/Ha.
- Arahan Kepadatan Bangunan di UP Benowo untuk Kawasan Fasum, KDB maksimal 50-60% dan KLB maksimal 100-120% dengan ketinggian bangunan maksimal 2 lantai.

2.2. Analisa

2.2.1. Urban

Menurut Lynch (1960), pola lingkungan pada wilayah perencanaan dibentuk oleh elemen-elemen arsitektur kota yang terdiri dari jaringan sirkulasi (*pathways*), pembatas lingkungan (*edges*), penanda lingkungan (*landmarks*), pusat kegiatan dan distrik (*nodes and districts*).

2.2.1.1. Jaringan Sirkulasi

Elemen-elemen jaringan sirkulasi pada wilayah perencanaan terdiri dari rel KA dan jaringan dengan kondisi eksisting jalan,

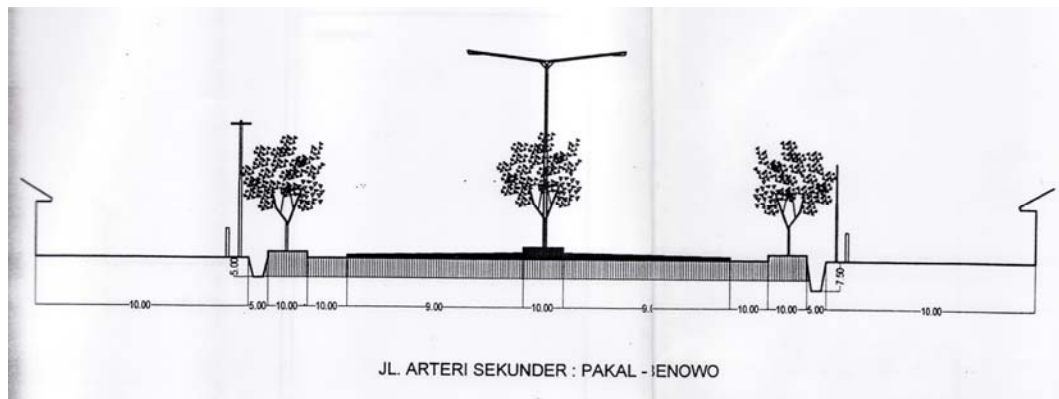
- Arteri Sekunder (Jalan Raya Benowo) dengan lebar 8 m dan kecepatan kendaraan (lalu lintas) rata-rata >30 km/jam.
- Lokal Sekunder (Jalan Rejosari) dengan lebar 6 m dan kecepatan kendaraan (lalu lintas) rata-rata 20-30 km/jam.
- Jalan Lingkungan (Jalan Benowo) dengan lebar 4 m dan kecepatan kendaraan (lalu lintas) rata-rata <20 km/jam.



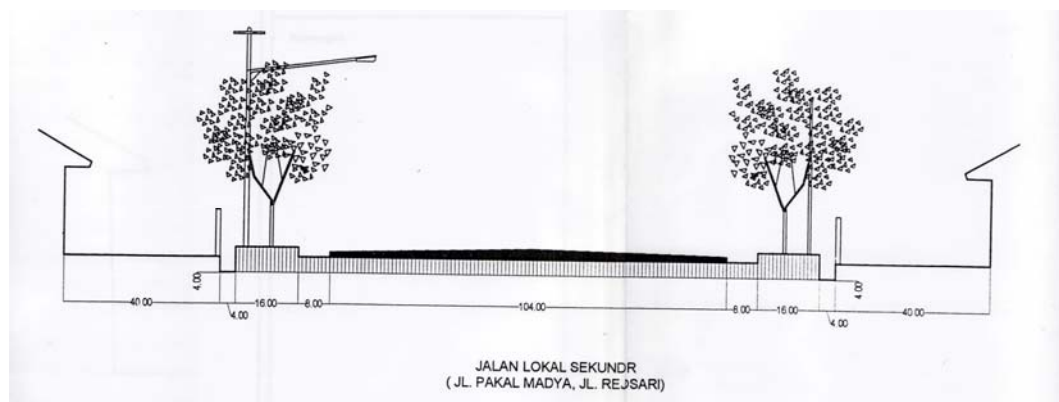
Gambar 2.3. Fungsi Jaringan Jalan Wilayah Perencanaan

Kondisi eksisting jalan direncanakan akan mengalami pengembangan,

- Arteri Sekunder (Jalan Raya Benowo) dengan lebar 24 m dan ROW 32 m.
- Lokal Sekunder (Jalan Rejosari) dengan lebar 15 m dan ROW 20 m.
- Jalan Lingkungan (Jalan Benowo) dengan lebar 8 m dan ROW 8 m.



Gambar 2.4. Rencana Geometrik Jalan Arteri Sekunder (Jalan Raya Benowo)



Gambar 2.5. Rencana Geometrik Jalan Lokal Sekunder (Jalan Rejosari)

2.2.1.2. Pembatas Lingkungan

Elemen-elemen pembatas lingkungan pada wilayah perencanaan terdiri dari saluran air (sungai dan tambak) di Benowo dan ruang terbuka hijau (ladang, Lapangan Olahraga Benowo dan Makam Islam Benowo).



Gambar 2.6. Saluran Air (Sungai) Benowo



Gambar 2.7. Tambak dan Ladang di Benowo

2.2.1.3. Penanda Lingkungan

Elemen-elemen penanda lingkungan pada wilayah perencanaan belum ada, satu-satunya objek yang berkriteria mendekati sebagai penanda lingkungan adalah struktur visual Makam Islam Benowo.



Gambar 2.8. Struktur Visual Makam Islam Benowo

Adapun kriteria elemen penanda lingkungan berdasarkan RTRK UD Babat Jerawat Tahun 2003 untuk Kantor Pemerintahan dan Fasum menggunakan Langgam Arsitektur Jawa Tradisional dan Modern.

2.2.1.4. Pusat Kegiatan dan Distrik

Elemen-elemen pusat kegiatan dan distrik pada wilayah perencanaan terdiri dari,

- Kantor Pemerintahan Kelurahan Benowo dan Polsek Pakal.



Gambar 2.9. Kelurahan Benowo



Gambar 2.10. Polsek Pakal dan Pangkalan Angkota Benowo

- Fasum Kesehatan yang terdiri dari Poliklinik, Puskesmas dan RS Darus Salfa Muslimat NU.



Gambar 2.11. Puskesmas Benowo



Gambar 2.12. RS Darus Salfa Muslimat NU dan SLTP Wachid Hasim

- Fasum Pendidikan yang terdiri dari TK Kuncup Harapan, SDN Benowo I/II, SDN Benowo III/IV, SLTPN Benowo XIV dan SLTP Wachid Hasim.



Gambar 2.13. TK Kuncup Harapan, SDN Benowo III/IV dan Masjid Benowo



Gambar 2.14. SDN Benowo I/II



Gambar 2.15. SLTPN Benowo XIV

- Fasum lainnya yang terdiri dari Masjid Benowo, Makam Islam Benowo, Lapangan Olahraga (sepak bola) Benowo dan Pangkalan Angkatan.



Gambar 2.16. Lapangan Olahraga (Sepak Bola) Benowo

2.2.2. Tapak

2.2.2.1. Potensi

Potensi wilayah perencanaan dalam hubungannya dengan TA Perancangan Arsitektur Rutan Klas I di Surabaya terdiri dari,

- Jalan Benowo yang sempit di sepanjang sisi Timur dan Selatan dengan kecepatan kendaraan (lalu lintas) rendah adalah Jalan Lingkungan yang mampu mencegah pelarian (membatasi ruang gerak) dari Rutan.
- Saluran air (sungai) Benowo adalah elemen pembatas lingkungan di sisi Timur Laut yang mampu mendukung kebutuhan akan keamanan dan mencegah pelarian (membatasi ruang gerak) dari Rutan
- Makam Islam Benowo adalah elemen pembatas lingkungan di sisi Timur yang mampu mendukung kebutuhan akan areal pemakaman dan mencegah pelarian (membatasi ruang gerak) dari Rutan.
- Lapangan Olahraga (sepak bola) Benowo adalah Fasilitas di sisi Tenggara yang mampu mendukung kebutuhan akan lapangan olahraga dan mencegah pelarian (membatasi ruang gerak) dari Rutan.

Berdasarkan hasil analisa potensi tapak dihasilkan kesimpulan bahwa sisi Timur adalah sisi yang paling mampu mencegah pelarian (membatasi ruang gerak) dari Rutan.

2.2.2.2. Permasalahan

Permasalahan wilayah perencanaan dalam hubungannya dengan TA Perancangan Arsitektur Rutan Klas I di Surabaya terdiri dari,

- Jalan Raya Benowo yang lebar di sepanjang sisi Utara dengan kecepatan kendaraan (lalu lintas) tinggi adalah Arteri Sekunder yang mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan.
- Jalan Rejosari di sepanjang sisi Barat dengan kecepatan kendaraan (lalu lintas) sedang adalah Lokal Sekunder yang mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan.
- SDN Benowo I/II adalah Fasum di sisi Utara yang mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan.
- Masjid Benowo, TK Kuncup Harapan, SDN Benowo III/IV dan SLTPN Benowo XIV adalah Fasum di sisi Selatan yang mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan.
- Tambak dan ladang di Benowo adalah elemen pembatas lingkungan di sisi Barat yang mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan (mengingat adanya pertimbangan dalam perencanaan UD Babat Jerawat Tahun 2003, tentang kemungkinan pembangunan Rusun di sebelah Barat Jalan Rejosari) di masa depan.

Berdasarkan hasil analisa permasalahan tapak dihasilkan kesimpulan bahwa sisi Utara dan Barat adalah sisi yang paling mampu mendukung pelarian (menyamarkan ruang gerak) dari Rutan.