

BAB III

DATA

Bagian tiga ini berisikan informasi terkait deskripsi lengkap terkait lokasi tapak yang akan dirancang. Adapun tinjauan lokasi pada bagian bab 3 LP3A, di antaranya:

3.1 Tinjauan Umum Tapak

Dalam buku Pengantar Perancangan Tapak (Rukayah, 2020) menyebutkan bahwa menurut (Lynch et al., 1984), dalam buku Site Planning perencanaan tapak mengatur penggunaan lahan terkait dengan bidang-bidang yang mengisi sebuah lahan, yakni arsitektur (kavling dan bangunan, baik hunian maupun non hunian), Teknik (sarana, sarana yang ada di sekitar hunian seperti sekolah, bank, pasar, pom bensin, swalayan, dll sedangkan untuk prasarana: jaringan jalan, drainase air, energy, dan limbah), arsitektur lansekap (menentukan ruang terbuka hijau maupun non hijau) dan perencanaan kota (pengaturan tata ruang dan kebijakan pembangunan).

Dalam perencanaan dan perancangan kriteria pemilihan tapak dipengaruhi oleh penyusunan konsep dasar perencanaan dan perancangan dalam menentukan tipologi. Penetapan tipologi ditentukan melalui adanya poin irisan antara aspek wellness, arsitektur, dan konteks. Dari poin tersebut telah ditemukan poin irisan berupa sektor workplace wellness. Dimana sektor tersebut merespon konteks yang ditentukan.

Global Wellness Institute (GWI) mendefinisikan pasar kesehatan di tempat kerja sebagai pengeluaran pemberi kerja untuk program, layanan, aktivitas, dan peralatan yang ditujukan untuk meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan karyawan. Pengeluaran ini biasanya bertujuan untuk meningkatkan kesadaran, memberikan edukasi, dan menawarkan insentif yang mendorong karyawan untuk mengadopsi gaya hidup yang lebih sehat. Program kesehatan di tempat kerja menargetkan berbagai perilaku karyawan (misalnya, kurang olahraga, kebiasaan makan yang buruk, merokok, kurang tidur) dan faktor risiko (misalnya, penyakit kronis, obesitas, kecanduan, depresi, stres). Program dapat mencakup berbagai layanan, produk, dan platform, termasuk: penilaian pemeriksaan kesehatan; pengujian diagnostik; fasilitas internal atau

keanggotaan bersubsidi untuk klub kebugaran dan kelas olahraga; penawaran makanan sehat di kafetaria perusahaan; pelacak kebugaran yang dapat dikenakan; pameran kesehatan, program pendidikan, dan layanan konseling untuk kesehatan; insentif untuk partisipasi dalam kegiatan kesehatan; dll.

Dalam sektor ini tidak hanya berupa sistem yang diberikan oleh Perusahaan terhadap para karyawannya dalam Upaya untuk meningkatkan kesejahteraan bekerja tetapi juga terdapat peran pendukung eksternal yaitu industri penyedia layanan pihak ketiga yang cukup besar yang dapat mengelola sistem dan program tersebut untuk perusahaan. Banyak perusahaan asuransi swasta juga mengelola program kesehatan untuk perusahaan yang karyawannya mereka asuransikan. Dalam hal ini konsep perencanaan dan perancangan merupakan pihak ketiga yang menyediakan program layanan untuk kesejahteraan bagi para pekerja.

3.2 Kriteria Pemilihan Tapak

a. Wilayah ideal bagi para pekerja di Indonesia

Merujuk survei GoodStats bertajuk "Kota Pilihan Masyarakat Indonesia Tahun 2023", sebagian besar masyarakat ternyata memilih wilayah Jabodetabek (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi) sebagai tempat ideal untuk bekerja. Kota Surabaya menyusul di peringkat kedua dengan 37%, dan kota Bandung di urutan ketiga dengan 28%

b. Wilayah dengan tenaga formal tertinggi di Indonesia

Kondisi urbanisasi yang ada di Indonesia dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah jumlah tenaga formal di setiap kotanya. Di Indonesia, terdapat tiga kota dengan jumlah tenaga formal tertinggi yaitu DKI Jakarta dengan jumlah 63,77%, Jawa Barat 44,85%, dan Surabaya sebesar 36,89%. Hasil presentase tersebut berdasarkan hasil survey Badan Pusat Statistik (BPS) terkait Presentase Tenaga Kerja Formal menurut provinsi tahun 2023.

c. Letak tapak yang berada diantara hunian dan tempat bekerja

Menurut A Syukri, EP Purnomo (2023) Kota Jakarta dan Kota Surabaya sama-sama dominan dalam menerapkan prinsip urban planning and transport, Kota Jakarta dengan angka 32,89% dan Kota Surabaya 48,15%.

Pernyataan ini juga didukung dengan adanya jurnal penelitian Analisis Faktor yang Mempengaruhi Peningkatan Urbanisasi di Kota Jakarta dan Surabaya pada tahun 2020-2021 menyebutkan bahwa terdapat alasan mendasar dari urbanisasi dapat dilihat dari adanya peningkatan upah pendapatan yang ada di kota DKI Jakarta dan kota Surabaya merupakan salah satu faktor yang besar terjadinya urbanisasi dengan bertambahnya penduduk atau masyarakat yang berasal dari luar kedua kota tersebut yang berbondong-bondong melakukan urbanisasi demi memperbaiki perekonomiannya apalagi dengan dibuktikan dari data yang akurat menunjukkan kedua kota tersebut memiliki nilai yang begitu besar dibanding kota-kota lainnya sehingga faktor yang paling menentukan penduduk untuk melakukan urbanisasi yaitu faktor perekonomian (Anggraeni, 2022)

Menurut jurnal penelitian Kota Surabaya memiliki empat variasi tipologi, antara lain: kawasan kota baru dengan skala besar oleh developer (superblock). Tipologi Kawasan Central Business District (CBD) guna lahan untuk perkantoran, perdagangan dan jasa. Kawasan kampung kota yang tumbuh organik. Kawasan pinggiran yang memiliki kombinasi tipologi di dalamnya, yaitu perumahan skala kecil yang dibangun oleh developer. Pada area urban fringe, perumahan-perumahan ini umumnya akan bersebelahan dengan kampung dengan tipologi organik. (Putra, Indradjati 2021)

Melalui hasil penelitian tersebut, Kota Surabaya memiliki potensi adanya void antara tempat hunian dan area perkantoran dan perdagangan yang lebih besar daripada Kota Jakarta. Hal ini didukung adanya data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan tingginya persentase lahan kosong yang berada di wilayah Surabaya yaitu sekitar 20-25% daripada Jakarta yang hanya memiliki lahan kosong sekitar 10-15%. Namun, Jakarta memiliki luasan yang lebih besar daripada Surabaya yaitu sebesar 662,33 km² sedangkan Surabaya hanya 326,81km² sehingga tingginya lahan kosong hanya dalam persentase saja.

Meskipun begitu, Jakarta memiliki pembangunan yang lebih padat, terutama di kawasan pusat kota, yang mengurangi ketersediaan lahan kosong.

Sebaliknya, Surabaya, meskipun mengalami urbanisasi, masih memiliki lebih banyak lahan terbuka, terutama di bagian luar kota yang masih berkembang.

3.3 Tinjauan Wilayah Surabaya

Ibu Kota Provinsi Jawa Timur terletak di Kota Surabaya yang memiliki luas wilayah sekitar 32.681 hektar atau 326.81 km². Luas ini memiliki persentase sekitar 0,7% dari luasan Provinsi Jawa Timur yaitu sekitar 47.803 km². Jarak terjauh Utara-Selatan Surabaya yaitu 70 km dan Timur-Barat yaitu 50 km.

Wilayah	Jumlah RT	Jumlah RW
Karangpilang	187	29
Jambangan	138	26
Gayungan	163	30
Wonocolo	229	44
Tenggiling Mejoyo	156	25
Gunung Anyar	183	29
Rungkut	408	74
Sukolilo	365	67
Mulyorejo	287	53
Gubeng	422	52
Wonokromo	504	58
Dukuh Pakis	160	31
Wiyung	171	34
Lakarsantri	163	31
Sambikerep	209	37
Tandes	314	51
Sukomanunggal	281	36
Sawahan	549	72
Tegalsari	312	48
Genteng	298	61
Tambaksari	663	78
Kenjeran	414	38
Bulak	132	21
Simokerto	303	48
Semampir	561	70
Pabean Cantian	320	52
Bubutan	365	44
Krembangan	382	44
Asemrowo	119	17
Benowo	158	26
Pakal	191	34
Kota Surabaya	9,107	1,360

Tabel 10 Jumlah RT dan RW di Kota Surabaya

Sumber : Kantor Kecamatan se-Kota Surabaya (Diolah dari Buku Kecamatan Dalam Angka Tahun 2021)

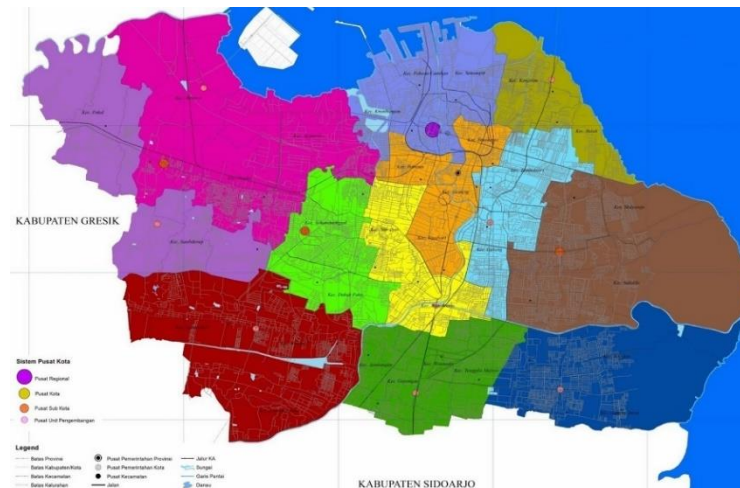
Kecamatan	Bu Kota Wilayah	Luas Wilayah (km ²)	Persentase Terhadap Luas Wilayah	Jumlah Pulau
Karang Pilang	Kedron	9,39	2,80	-
Jambangan	Jambangan	4,10	1,22	-
Gayungan	Gayungsan	5,89	1,75	-
Wonocolo	Jemur Wonosari	6,53	1,94	-
Tenggilis Mejoyo	Panjang Jiwo	5,81	1,73	-
Gunung Anyar	Gunung Anyar	10,15	3,02	-
Rungkut	Kali Rungkut	22,91	6,82	-
Sukolilo	Metur	30,15	8,98	-
Mulyorejo	Mulyorejo	17,37	5,17	-
Gubeng	Eranga	7,90	2,35	-
Wondokromo	Darmo	8,26	2,46	-
Dukuh Pakis	Pradah Kali Kendal	10,26	3,05	-
Wiyung	Wiyung	12,38	3,69	-
Lakarsantri	Jeruk	18,90	5,63	-
Sambikerep	Sambikerep	17,17	5,11	-
Tandes	Balongsari	9,94	2,96	-
Suko Manunggal	Sinomulyo	9,27	2,76	-
Sawahan	Putat	7,78	2,34	-
Tegalsari	Putran	4,31	1,28	-
Genteng	Kotabangs	4,06	1,21	-
Tambaksari	Pacar Keling	8,97	2,67	-
Kenjeran	Tanah Kali Kedinding	8,51	2,53	-
Butak	Butak	6,24	1,86	-
Sinokerto	Tambakrejo	2,61	0,78	-
Semampir	Ujung	9,05	2,69	-
Pabean Cantian	Perak Utara	5,48	1,63	-
Bututan	Bututan	3,89	1,16	-
Krembangan	Morokrembangan	8,60	2,56	-
Asemrowo	Asemrowo	15,05	4,48	-
Benowo	Semeni	26,64	7,93	-
Pakal	Babat Jerawat	18,57	5,53	-
Surabaya		335,93	100,00	-

Tabel 11 Luas Wilayah di Kota Surabaya

Sumber : Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 100.1.1-6117 Tahun 2022

3.3.1 Kondisi Geografis

Kota Surabaya terletak di 7°9'- 7°21' Lintang Selatan dan 112° 36' – 112° 54' Bujur Timur. Surabaya terletak di Pantai utara Pulau Jawa, tepatnya di tepi Selat Madura sehingga kota ini berbatasan langsung dengan Selat Madura (di sebelah utara), Kabupaten Sidoarjo (di sebelah timur), Kabupaten Gresik (di sebelah selatan), Kabupaten Mojokerto (di sebelah barat daya), dan Kabupaten Pasuruan (di sebelah Tenggara). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Kota Surabaya terdiri dari 31 kecamatan dan 154 desa atau kelurahan, 1.360 Rukun Warga (RW) dan 9.107 Rukun Tetangga (RT).



Gambar 21 Peta Administrasi Kota Surabaya

Sumber : Sistem Informasi Tata Ruang Suroboyo Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Pertanahan

3.3.2 Kebijakan Tata Ruang dan Wilayah Kota Surabaya

Dalam pengembangan Kota Surabaya sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034, dibagi berdasarkan Unit Pengembangan. Menurut Bab I Pasal 1 No. 26 disebutkan bahwa Unit Pengembangan adalah kesatuan ruang yang mempunyai spesifikasi fisik, social, ekonomi serta memerlukan manajemen penyelenggaraan Pembangunan tertentu untuk mewujudkan keserasian, keselarsan dan keseimbangan laju pertumbuhan wilayah yang berhasil guna dan berdayaguna.

Terdapat rencana struktur ruang wilayah Kota Surabaya yang meliputi rencana system pusat pelayanan dan fungsi kegiatan wilayah. Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034, Pasal 19 ayat (1) huruf d, unit pengembangan termasuk dalam salah satu penertapan system yaitu penetapan pusat lingkungan sebagai pusat persebaran pelayanan dalam lingkup unit pengembanagan. Pada Bab I Pasal 19 ayat (5), pusat lingkungan dibagi menjadi beberapa unit, yaitu sebagai berikut:

- A. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan I Rungkut, meliputi wilayah Kecamatan Rungkut, Kecamatan Gunung Anyar dan

Kecamatan Tenggilis Mejoyo dengan pusat unit pengembangan di kawasan Rungkut Madya;

- B. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan II Kertajaya, meliputi wilayah Kecamatan Mulyorejo dan Kecamatan Sukolilo dengan pusat unit pengembangan di kawasan Kertajaya Indah Dharmahusada Indah;
- C. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan III Tambak Wedi, meliputi wilayah Kecamatan Bulak dan Kecamatan Kenjeran dengan pusat unit pengembangan di kawasan kaki Jembatan Suramadu;
- D. pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IV Dharmahusada, meliputi wilayah Kecamatan Tambaksari dan Kecamatan Gubeng dengan pusat unit pengembangan di kawasan Karangmenjangan;
- E. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan V Tanjung Perak, meliputi wilayah Kecamatan Semampir, Kecamatan Pabean Cantian dan Kecamatan Krembangan dengan pusat unit pengembangan di kawasan Tanjung Perak;
- F. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VI Tunjungan, meliputi wilayah Kecamatan Simokerto, Kecamatan Bubutan, Kecamatan Genteng dan Kecamatan Tegalsari dengan pusat unit pengembangan di kawasan Tunjungan;
- G. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VII Wonokromo, meliputi wilayah Kecamatan Sawahan dan Kecamatan Wonokromo dengan pusat unit pengembangan di kawasan Wonokromo;²⁴
- H. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VIII Dukuh Pakis, meliputi wilayah Kecamatan Dukuh Pakis dan Kecamatan Sukomanunggal dengan pusat unit pengembangan di kawasan Segi Delapan Sukomanunggal;
- I. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IX Ahmad Yani, meliputi wilayah Kecamatan Jambangan, Kecamatan Wonocolo

dan Kecamatan Gayungan dengan pusat unit pengembangan di kawasan Jl. Ahmad Yani;

- J. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan X Wiyung, meliputi wilayah Kecamatan Wiyung, Kecamatan Karang Pilang dan Kecamatan Lakarsantri dengan pusat unit pengembangan di sekitar kawasan Wiyung;
- K. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XI Tambak Oso Wilangon, meliputi wilayah Kecamatan Benowo, Kecamatan Tandes, dan Kecamatan Asem Rowodengan pusat unit pengembangan di kawasan Tambak Oso Wilangon; dan
- L. Pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XII Sambikerep, meliputi wilayah Kecamatan Pakal dan Kecamatan Sambikerep dengan pusat unit pengembangan di kawasan Sambikerep.

Kemudian disebutkan pada Pasal 20 ayat (5) mengenai fungsi kegiatan utama dari pusat lingkungan yaitu sebagai berikut:

- a. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan I Rungkut meliputi permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, lindung terhadap alam dan industri;
- b. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan II Kertajaya meliputi permukiman, perdagangan, pendidikan, dan lindung terhadap alam;
- c. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan III Tambak Wedi meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, rekreasi dan lindung terhadap alam;
- d. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IV Dharmahusada meliputi permukiman, perdagangan, pendidikan dan kesehatan;
- e. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan V Tanjung Perak meliputi pelabuhan, kawasan pertahanan dan keamanan negara, kawasan industri strategis, perdagangan dan jasa, dan lindung terhadap bangunan dan lingkungan cagar budaya;

- f. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VI Tunjungan meliputi permukiman, pemerintahan, dan perdagangan dan jasa;
- g. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VII Wonokromo meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, dan pertahanan dan keamanan negara;
- h. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VIII Dukuh Pakis meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, industri, dan pertahanan dan keamanan negara;
- i. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IX Ahmad Yani meliputi permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa dan pemerintahan;
- j. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan X Wiyung meliputi permukiman, pendidikan, industri dan lindung terhadap alam;
- k. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XI Tambak Oso Wilangan meliputi pelabuhan, permukiman, perdagangan dan jasa, industri, dan lindung terhadap alam; dan
- l. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XII Sambikerep meliputi permukiman, perdagangan dan jasa dan lindung terhadap alam.

3.4 Tinjauan Pekerja Formal dan Perkantoran Kota Surabaya

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), pekerja formal didefinisikan sebagai karyawan yang memiliki hubungan pekerjaan dengan regulasi terkait seperti perundang-undangan tenaga kerja, pendapatan kerja, pajak dan perlindungan sosial atau hak pekerja berdasarkan masing-masing instansi atau perusahaan, selain itu BPS juga mendefinisikan bahwa pekerja formal mencakup orang yang berusaha dibantu buruh tetap dan yang berstatus sebagai buruh/karyawan/pegawai.

Berikut merupakan data survei tenaga pekerja formal di Surabaya:

Tahun	Orang
2020	868.170
2021	883.465
2022	1.028.170
2023	934.535
2024	955.014

*Tabel 12 Data Survei Tenaga Pekerja Formal di Surabaya
Sumber : BPS Kota Surabaya*

Data yang diambil merupakan 5 tahun ke belakang sebagai data yang akan diolah pada metode forecasting untuk menentukan jumlah kapasitas.

3.5 Tinjauan Tapak

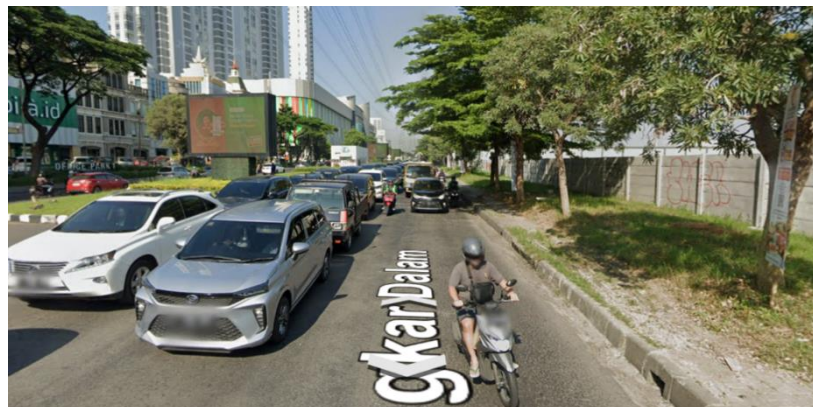
3.5.1 Alternatif Tapak 1

Lokasi tapak berada pada di area komersil yang berada di antara wilayah permukiman dan perkantoran seperti Pakuwon Indah 2,3 km dan Ciputra World Office 6 km. Selain itu, terdaapt fasilitas komersil yaitu ruko-ruko di sekitar sejauh kurang dari 1 km, spazio mall 1.5 km dan Pakuwon Trade Center (PTC) 2.8 km.



*Gambar 22 Alternatif Tapak 1
Sumber : Google Earth, 2024*

Ukuran : 219 m x 263 m
 Keliling : 933.84 m
 Luas : 41,8731.11 m²
 Topografi : -
 Orientasi : Tenggara
 Jenis Lokasi : Wilayah tengah (pusat pendidikan, perdagangan, dan jasa)
 Jenis Jalan : Jalan kolektor
 Batas-batas :
 Tapak
 Utara: Permukiman Timur: Pusat Perdagangan
 Selatan: Jalan Utama Barat: Permukiman
 Alamat : Jl. Mayjend Jonosoewojo, Pradahkalikendal, Kec. Dukuhpakis, Surabaya, Jawa Timur



Gambar 23 Area Alternatif Tapak 1
 Sumber : Google Earth, 2024

3.5.2 Alternatif Tapak 2



Gambar 24 Alternatif Tapak 2

Sumber : Google Earth, 2024

Lokasi tapak ini dekat dengan tapak alternatif 1 yaitu sekitar 2,3 km. Lokasi ini juga dekat dengan permukiman dan perkantoran seperti Graha Bukit Darma 3,4 km. Fasilitas komersial terdekat yaitu seperti Ciputra World Office tepat di seberang Lokasi, Loop foodcourt 2.6 km, dan Bukit Darma Golf 3.1 km.



Gambar 25 Area depan dan belakang tapak

Sumber : Google Earth, 2024

Alamat : Jl. Pakuwon Trade Center, Babatan, Kec. Wiyung, Surabaya, Jawa Timur
 Ukuran : 177 m x 125 m
 Keliling : 807.39 m
 Luas : 24,495.33 m²
 Topografi : -
 Orientasi : Selatan
 Jenis Lokasi : Wilayah tengah (pusat pendidikan, perdagangan, dan jasa)
 Jenis Jalan : Jalan kolektor
 Batas-batas Tapak : Utara: Jalan Lokal Timur: Pusat Perdagangan
 Selatan: Jalan Utama Barat: Pusat Pendidikan

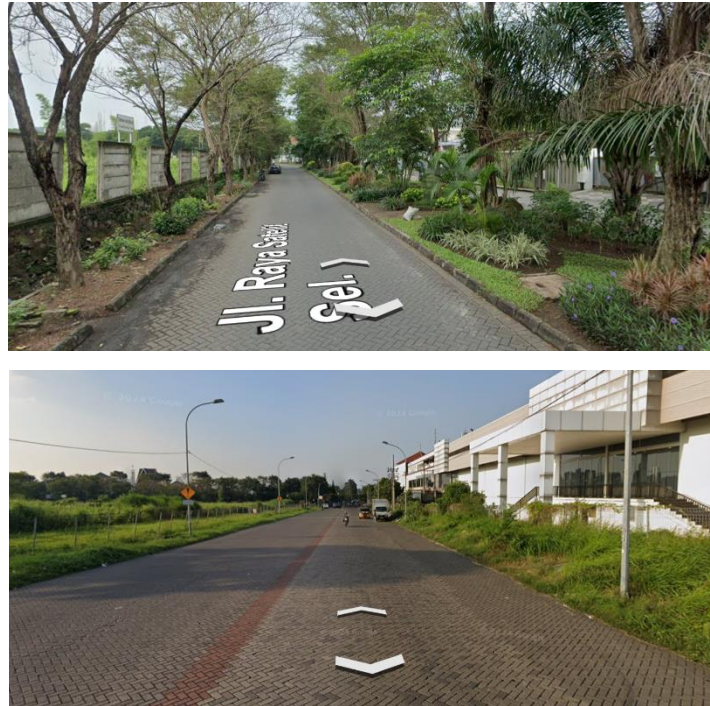
3.5.3 Alternatif Tapak 3



Gambar 26 Alternatif Tapak 3

Sumber : Google Earth, 2024

Alamat	: Jl. Jl. Raya Satelit Sel., Tanjungsari, Kec. Sukomanunggal, Surabaya, Jawa Timur	
Ukuran	: 479 m x 291 m	
Keliling	: 1,190.56 m	
Luas	: 61,194.1 m ²	
Topografi	: -	
Orientasi	: Timur Laut	
Jenis Lokasi	: Wilayah tengah (pusat pendidikan, perdagangan, dan jasa)	
Jenis Jalan	: Jalan kolektor	
Batas-batas Tapak	Utara: Jalan Utama	Timur: Pusat Jalan Lokal
	Selatan: Permukiman	Barat: Jalan Lokal



Gambar 27 Lingkungan Alternatif Tapak 3

Sumber : Google Earth, 2024

Lokasi tapak cukup jauh dari tapak alternatif 1 dan 2 dengan jarak sekitar 5.5 km. Lokasi ini berada di Kawasan pengembangan yang disebut sebagai Segi Delapan. Kawasan ini juga merupakan kawasan perkantoran dan perdagangan seperti kantor kejaksaan negeri 650 m, ruko segi delapan 1.5 km, dan fasilitas Pendidikan seperti Elyon Christian Pre School & Primary serta Gloria 1 High School sekitar 500 m.