



**TUGAS AKHIR - (RP14-1501)**

**ARAHAN ZONA PENGEMBANGAN BANGUNAN  
TINGGI DI KORIDOR JALAN RAYA JEMURSARI  
KOTA SURABAYA**

**DHIMAS YOGI NURROHMAN  
NRP 3610100009**

**Dosen Pembimbing  
Ardy Maulidy Navastara, ST, MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2018**



**FINAL PROJECT - (RP14-1501)**

**DIRECTION FOR HIGH BUILDING  
DEVELOPMENT ZONE IN ROAD CORRIDOR  
JEMURSARI OF SURABAYA CITY**

**DHIMAS YOGI NURROHMAN  
NRP 3610100009**

**Supervisor  
Ardy Maulidy Navastara, ST, MT.**

**Departement of urban and regional planning  
Faculty Architecture, Design and Planning  
Sepuluh Nopember Institute of Technology  
Surabaya 2018**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**ARAHAN ZONA PENGEMBANGAN BANGUNAN  
TINGGI DI KORIDOR JALAN RAYA JEMURSARI  
KOTA SURABAYA**

**TUGAS AKHIR**

Ditujukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

pada

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh

**DHIMAS YOGI NURROHMAN**  
NRP. 0821104000009

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

**Ardy Maulidy Navastara, ST. MT.**  
NIP. 197902022008121001



**SURABAYA, JANUARI 2018**

# **ARAHAN ZONA PENGEMBANGAN BANGUNAN TINGGI DI KORIDOR JALAN RAYA JEMURSARI KOTA SURABAYA**

**Nama Mahasiswa** : Dhimas Yogi Nurrohman  
**NRP** : 0821104000009  
**Jurusan** : Perencanaan Wilayah dan Kota  
**Dosen Pembimbing** : Ardy Maulidy Navastara, ST,MT.

## **Abstrak**

*Sekarang ini, pembangunan bangunan tinggi di Surabaya berlangsung dengan gencar. Keberadaan bangunan tinggi yang dibangun dengan gencar akan mengancam keberlangsungan penataan dan pemanfaatan ruang, menambah beban jalan karena tidak diikuti oleh perluasan dimensi jalan dan dikarenakan ketidaktersediaan lahan. Tidak menutup kemungkinan akan menggusur perkampungan penduduk.*

*Terkait dengan padatnya pembangunan fisik yang sudah menghiasi kota Surabaya, dalam penelitian ini khususnya wilayah Surabaya Selatan pada Koridor Jalan Raya Jemursari, sedangkan pengajuan pembangunan bangunan tinggi dari investor terus berdatangan, maka dari itu diperlukan suatu bentuk pembatasan agar pembangunan bangunan tinggi lebih terkontrol karena pada dasarnya bangunan tinggi tidak dapat dibangun disembarang tempat.*

*Oleh karena itu perlu diteliti mengenai zona yang potensial bagi pembangunan bangunan tinggi.*

*Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis Delphi yang digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi. Kemudian dilakukan analisis peta dengan menggunakan teknik overlay, sehingga didapat penentuan zona kawasan pembangunan tinggi.*

*Dari hasil penelitian ini didapatkan zona-zona untuk lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari. Zona yang paling prioritas terdapat di zona 3 (tiga). Zona 3 tersebut merupakan zona potensial untuk pengembangan kawasan bangunan tinggi disebabkan memiliki ukuran tanah yang lebih luas dari Zona 1 dan harga tanah yang masih tidak terlalu mahal, untuk itu sangat sesuai dikembangkan sebagai gedung perhotelan perkantoran atau aneka usaha jasa lainnya.*

*Kata Kunci: bangunan tinggi, lokasi potensial, zona*

# **DERECTION FOR HIGH BUILDING DEVELOPMENT ZONE IN ROAD CORRIDOR JEMURSARI SURABAYA CITY**

**Name** : Dhimas Yogi Nurrohman  
**Registration Number** : 0821104000009  
**Department** : Urban and Regional Planning  
**Supervisor** : Ardy Maulidy Navastara, ST, MT.

## **Abstract**

*Nowadays, the construction of high-rise buildings in Surabaya took place intensively. The existence of high-rise buildings that built heavily will threaten the continuity of the arrangement and utilization of space, adding the burden of the road because it is not followed by the expansion of the dimension of the road and due to the unavailability of land. Not close the possibility will displace the village residents.*

*Associated with the density of physical development that has adorned the city of Surabaya, in this study, especially the area of South Surabaya on the Jemursari Highway Corridor, while the application of high-rise buildings from investors continues to arrive, therefore required a form of restriction for high-rise construction is more controlled because basically tall buildings can not be built anywhere. Therefore, it is necessary to examine the potential zonai for the construction of high buildings.*

*The method of analysis used in this research is Delphi analysis which is used to identify the factors that become consideration in determining the potential location of the high-rise building. Then done the analysis of the map by using the overlay technique, so that obtained the determination of zone of high development area.*

*From the results of this study obtained zones for potential locations of high-rise buildings in Jemursari Highway Corridor. The most priority zones are in zone 3 (three). Zone 3 is a potential zone for the development of high-rise buildings because it has a larger land size than Zone 1 and the price of land that is still not too expensive, for it is very suitable to be developed as an office building hotel or various other service businesses.*

*Keywords: high buildings, potential locations, zones*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas ke hadirat Allah SWT dengan segala limpahan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir dengan judul “Arahan Zona Pengembangan Bangunan Tinggi Di Koridor Jalan Raya Jemursari Kota Surabaya” secara optimal. Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata-1 di Departement Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan, ITS Surabaya. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, yaitu terkhusus kepada:

1. Kedua orang tua yang selalu memberikan do’a, tenaga, serta dukungannya untuk terus memotivasi penulis dalam proses penyusunan Tugas Akhir.
2. Dosen wali sekaligus sebagai dosen pembimbing Tugas Akhir ini yaitu Bapak Ardy Maulidy Navastara, ST,MT. Yang selama ini telah banyak membantu memberikan saran dan masukan selama penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Dosen penguji Bapak Putu Gde Ariastita, ST,MT., dan Bapak Ir. Mulyono Sadyohutomo, MCRP yang telah memberikan banyak masukan yang bermanfaat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh dosen dan karyawan yang ada di PWK ITS yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih atas bimbingan dan bantuan selama masa kuliah
5. Keluarga besar “PLAX 2010” sebagai teman seperjuangan selama kuliah di PWK ITS, dan juga kepada adek tingkat angkatan yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan kuliahnya.

6. *Thanks to my girlfriend who has been petrified to work hard and finally can finish this Final Project.*
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih ada kekurangannya. Oleh karena itu kiranya kritikan, masukan, dan saran sudah sepatutnya diterima untuk memperbaiki laporan ini agar menjadim lebih sempurna. Penulis berharap agar karya ini dapat bermanfaat secara luas.

Surabaya, Januari 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I	
PENDAHULUAN. ....	1
1.1 Latar Belakang. ....	1
1.2 Rumusan Permasalahan. ....	5
1.3 Tujuan Penelitian. ....	5
1.4 Sasaran Penelitian. ....	5
1.5 Ruang Lingkup Wilayah. ....	6
1.6 Manfaat Penelitian. ....	6
1.7 Sistematika Penulisan. ....	6
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1 Tinjauan Umum Lahan dan Ruang .....	11
2.1.1 Penggunaan Lahan .....	11
2.1.2 Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan.....	12
2.1.3 Nilai Lahan. ....	14
2.1.4 Pemanfaatan Ruang .....	17
2.1.5 Hubungan Lahan, Ruang, dan Bangunan .....	17
2.2 Tinjauan Umum Bangunan Gedung .....	19
2.2.1 Definisi Bangunan Gedung .....	19
2.2.2 Definisi Bangunan Tinggi .....	20
2.3 Kriteria Penempatan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.....	22
2.3.1 Ketersediaan Lahan .....	22
2.3.2 Aksesibilitas Perkotaan.....	24

2.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	28
2.4.1 Perlunya Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	28
2.4.2 Alat Pengemдали.....	29
2.5 Sintesis Teori.....	32
2.5.1 Definisi Bangunan Tinggi .....	32
2.5.2 Indikator dan Variabel Arahan Zona Pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari ....	33
<b>BAB III</b>	
<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>35</b>
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	35
3.1.1 pendekatan Penelitian .....	35
3.1.2 Jenis Penelitian .....	36
3.2 Variabel Penelitian.....	38
3.3 Penentuan Stakeholder.....	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.4.1 Survey Primer .....	44
3.4.2 Survey Sekunder.....	46
3.5 Teknik Analisa .....	46
3.5.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan Lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi .....	48
3.6 Penentuan Parameter Tingkat Potensi Tiap Faktor.....	52
3.7 Tahapan Penelitian.....	55
3.7.1 Bagan Tahapan Penelitian .....	57
<b>BAB IV</b>	
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>59</b>
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi.....	59
4.1.1 Letak Geografis Kelurahan Jemur Wonosari .....	59
4.1.2 Data Kependudukan Kelurahan Jemur Wonosari.....	59
4.1.3 Penggunaan Lahan Ditinjau Berdasarkan Ketinggian Bangunan.....	62
4.1.4 Ketersediaan Lahan .....	69
4.1.5 Tarikan dan Bangkitan Lalu Lintas .....	69

4.1.6 Identifikasi Faktor Penentuan Lokasi Potensial Pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari .....	70
4.2 Hasil Wawancara Delphi .....	71
4.2.1 Wawancara Delphi Tahap I .....	71
4.2.2 Wawancara Delphi Tahap II .....	74
4.2.3 Wawancara Delphi tahap III .....	75
4.3 Analisis Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari .....	76
4.3.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi. ....	77
4.3.1.1 Faktor Luas Lahan .....	80
4.3.1.2 Faktor Nilai Lahan .....	83
4.3.1.3 Faktor Ketinggian Terkait Koefisien Lantai Bangunan .....	87
4.3.1.4 Faktor Fungsi Jalan .....	91
4.3.2 Arahan Zona pengembangan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari .....	91
4.4 Arahan Zona Pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari .....	95
<b>BAB V</b>	
<b>PENUTUP</b> .....	103
5.1 Kesimpulan .....	103
5.2 Saran .....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	105
<b>LAMPIRAN</b> .....	107
<b>BIODATA PENULIS</b> .....	119

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Lahan mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, tumbuhan dan makhluk lainnya. Manusia selalu berusaha memiliki dan menguasai lahan yang ikut menentukan status sosialnya. Lahan dapat diartikan sebagai *land settlement* yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya. Menurut Arsyad (1989:207) mengatakan bahwa lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air dan vegetasi serta benda yang ada di atasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan. Penggunaan lahan merupakan upaya yang dilakukan manusia dalam pemanfaatan lahan sehingga produktivitas lahan tetap tinggi secara berkelanjutan. Didukung dengan pengertian menurut Arsyad (1989:207), penggunaan lahan adalah suatu bentuk intervensi manusia terhadap lahan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan kehidupan baik kebutuhan material maupun kebutuhan spiritual. Tata guna lahan memberi arti pada seberapa luas dimensi ruang sumber daya tanah yang dapat dimanfaatkan manusia. Dalam hal ini, makna tata guna lahan dapat juga disebut sebagai tata ruang, yaitu keluasan sumber daya lahan dengan segala potensi dan karakteristik tanah serta lingkungan yang melingkupinya.

Pengaturan ruang berdasarkan berbagai fungsi kepentingan tertentu bagi berbagai kegiatan dan kebutuhan manusia. Di samping itu juga terdapat pengaturan intensitas bangunan yang terkait dengan koefisien dasar bangunan

(KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), tinggi lantai maksimal, koefisien dasar hijau (KDH), dan garis sepadan bangunan (GSB). Dengan mengatur jenis kegiatan pada suatu kawasan, penggunaan lahan yang berpotensi menimbulkan bangkitan akibat kegiatan dapat diatur. Sementara dengan mengatur intensitas bangunan, skala kegiatan yang menentukan besar bangkitan akibat kegiatan dapat diatur. Pada kawasan yang semula belum terbangun atau masih sedikit terbangun pengaturan penggunaan lahan dapat lebih mudah dilakukan, karena belum terdapat bangunan yang berpotensi tidak sesuai dengan aturan penggunaan lahan. Sementara pada kawasan terbangun dan telah memiliki fungsi kegiatan tertentu, aturan penggunaan lahan umumnya mengalami kesulitan dalam implementasinya.

Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sejalan dengan hal itu, maka pengaturan penggunaan lahan pada kawasan terbangun dan telah memiliki fungsi kegiatan tertentu adalah bentuk pengendalian pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menggariskan bahwa pelaksanaan pembangunan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian pemanfaatan ruang berlangsung sesuai dengan rencana tata ruang.

Terkait dengan pembahasan pada ranah teori di bidang Tata Guna Lahan dan Tata Ruang Kota, menurut Saraswati (2007), kota merupakan lingkungan binaan yang terus tumbuh dan berkembang sehingga membutuhkan suatu kebijakan

terhadap perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruangnya. Kota besar memang selalu dikaitkan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi, variasi kegiatan ekonomi dan lapangan tenaga kerja yang beragam, tetapi memiliki permasalahan tersendiri dengan keterbatasan lahan untuk pembangunan, permasalahan transportasi, serta masalah pembangunan berkelanjutan (Sutriadi dan Marendraputra, 2010)

Kota Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia semakin diperhitungkan. Ibu kota Jawa Timur ini telah bertransformasi demikian signifikan sehingga menjadi incaran perusahaan-perusahaan nasional dan juga multinasional merealisasikan ekspansi bisnisnya. Hal tersebut terindikasi dari menjamurnya pengembangan pusat belanja (ritel), perkantoran, apartemen, dan perhotelan. Pesatnya pembangunan gedung tinggi di Kota Surabaya dapat terlihat salah satunya pada koridor Jalan Raya Jemursari.

Pada penelitian tugas akhir ini, peneliti akan mengambil objek penelitian koridor jalan Raya Jemursari. Koridor Jalan Raya Jemursari merupakan perbatasan kawasan kecamatan Wonocolo pada Surabaya Selatan dengan kecamatan Semolowaru di Surabaya Timur yang dihubungkan dengan jembatan Kali Jagir. Di sepanjang koridor Jalan Raya Jemursari saat ini sudah terdapat beberapa bangunan tinggi berupa perkantoran perdagangan dan jasa hingga hotel-hotel berbintang. Ditambah lagi dengan trend bisnis perhotelan kelas berbintang, jalan raya Jemursari merupakan salah satu kawasan strategis dalam pembangunan hotel. Bangunan hotel berbintang yang telah terdapat di koridor Jalan Raya Jemursari seperti Zest Hotel, Hotel Santika, Yellow Hotel, Luminor Hotel, Hotel Ibis Style, Zoom Hotel, dan beberapa bangunan hotel yang masih

dalam tahap konstruksi telah memadati penggunaan lahan di koridor tersebut. Pesatnya pembangunan gedung tinggi di koridor jalan Raya Jemursari ini berdampak pada meningkatnya intensitas penggunaan jalan serta berdampak pada lingkungan sekitar, seperti berkurangnya lahan hijau.

Terkait tata guna lahan dan pemanfaatan lahan kegiatan perdagangan dan jasa, terdapat permasalahan pembangunan yang tidak sesuai dengan aturan tata guna lahan dan pemanfaatan lahan. Kondisi yang terlihat di koridor Jalan Raya Jemursari telah banyak terdapat bangunan tinggi seperti berupa perhotelan kelas berbintang, dalam hal ini tentu juga harus memperhatikan perencanaan daerah yang tercantum dalam RDTRK Kota Surabaya mengenai arahan intensitas bangunan maupun lahan. Mengacu pada RDTRK Kota Surabaya tahun 2010, peraturan mengenai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Tinggi Bangunan pada klasifikasi fungsi perdagangan dan jasa, yaitu untuk bangunan perdagangan dan jasa yang berada di Jalan Kolektor Sekunder dengan ketinggian maksimum 6 - 7 lantai dan nilai KLB sebesar 240-350 %. Kemudian pada jalan Lokal Sekunder 3-4 lantai dengan nilai KLB 180-300%. Sedangkan fakta empiris yang terjadi pada koridor Jalan Raya Jemursari terdapat delapan bangunan hotel berbintang yang masing-masing bangunan memiliki lebih dari 7 lantai, salah satu contohnya hotel Santika yang dibangun sejak tahun 2011 ini memiliki 10 lantai (sumber: survei primer).

Masalah penggunaan lahan ditimbulkan dari pergeseran fungsi lahan, hal ini cenderung terjadi sehubungan dengan strategisnya kawasan Jemursari sebagai akses penghubung menuju ke arah Bandara Juanda setelah terbangunnya Jalan Ir. Soekarno (MERR) dan fronttage Ahmad Yani. Tanpa suatu antisipasi yang tepat, pergeseran yang akan terjadi cenderung

tanpa mengikuti pola yang teratur, sehingga akhirnya akan menimbulkan banyak permasalahan perkotaan, seperti masalah kemacetan lalu lintas dan masalah penurunan kualitas lingkungan kota.

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Terkait dengan telah banyaknya pembangunan gedung tinggi yang terjadi di koridor Jalan Raya Jemursari, maka dalam permasalahan tersebut dapat dikemukakan rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu, bagaimanakah arahan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari. Arahan optimalisasi tersebut disusun untuk mengetahui seberapa besar kapasitas penggunaan lahan terhadap pesatnya pembangunan gedung tinggi di lahan kegiatan perdagangan dan jasa di koridor tersebut.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, penelitian ini dimaksudkan untuk menentukan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.

## **1.4 Sasaran Penelitian**

1. Mengidentifikasi faktor-faktor penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.
2. Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di wilayah penelitian.
3. Arahan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya jemursari.

## **1.5 Ruang Lingkup Wilayah**

Secara umum wilayah penelitian berada di kawasan sepanjang koridor Jalan Raya Jemursari di Kota Surabaya. Jalan Raya Jemursari merupakan kolektor sekunder membentang sepanjang kurang lebih 3,4 kilometer (sumber: survei primer). Batas koridor di sebelah selatan adalah persimpangan antara Jalan Jemursari dan Jalan Jemur Andayani. Sedangkan batas koridor di sebelah utara merupakan jalan simpang empat ke arah Jalan Raya Nginden yang dihubungkan dengan jembatan Kali Jagir.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini di harapkan dapat memberikan informasi serta pemahaman mengenai arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.

### **2. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dari penelitian ini di harapkan dapat menjadi pedoman Pemerintah Kota Surabaya dalam mengatur perijinan pembangunan gedung tinggi di suatu kawasan agar tercipta tata ruang kota yang ideal.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah dan masalah yang dihadapi dalam Arahan zona pengembangan bangunan tinggi Di Koridor Jalan Raya Jemursari serta terdapat tujuan penelitian, sasaran penelitian, ruang lingkup serta manfaat penelitian.

## Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan tentang refensi atau acuan dalam penelitian Optimalisasi Pengembangan Kawasan Bangunan Tinggi Di Koridor Jalan Raya Jemursari.

## Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini berisi tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tentang Arahan zona pengembangan bangunan tinggi Di Koridor Jalan Raya Jemursari.

## Bab IV Hasil dan Pembahasan

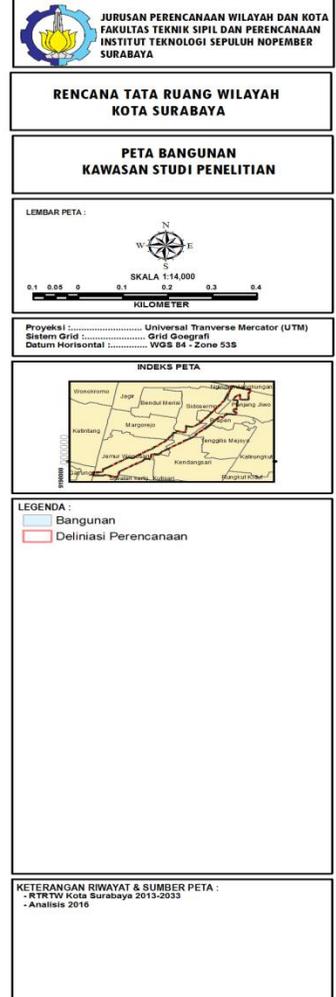
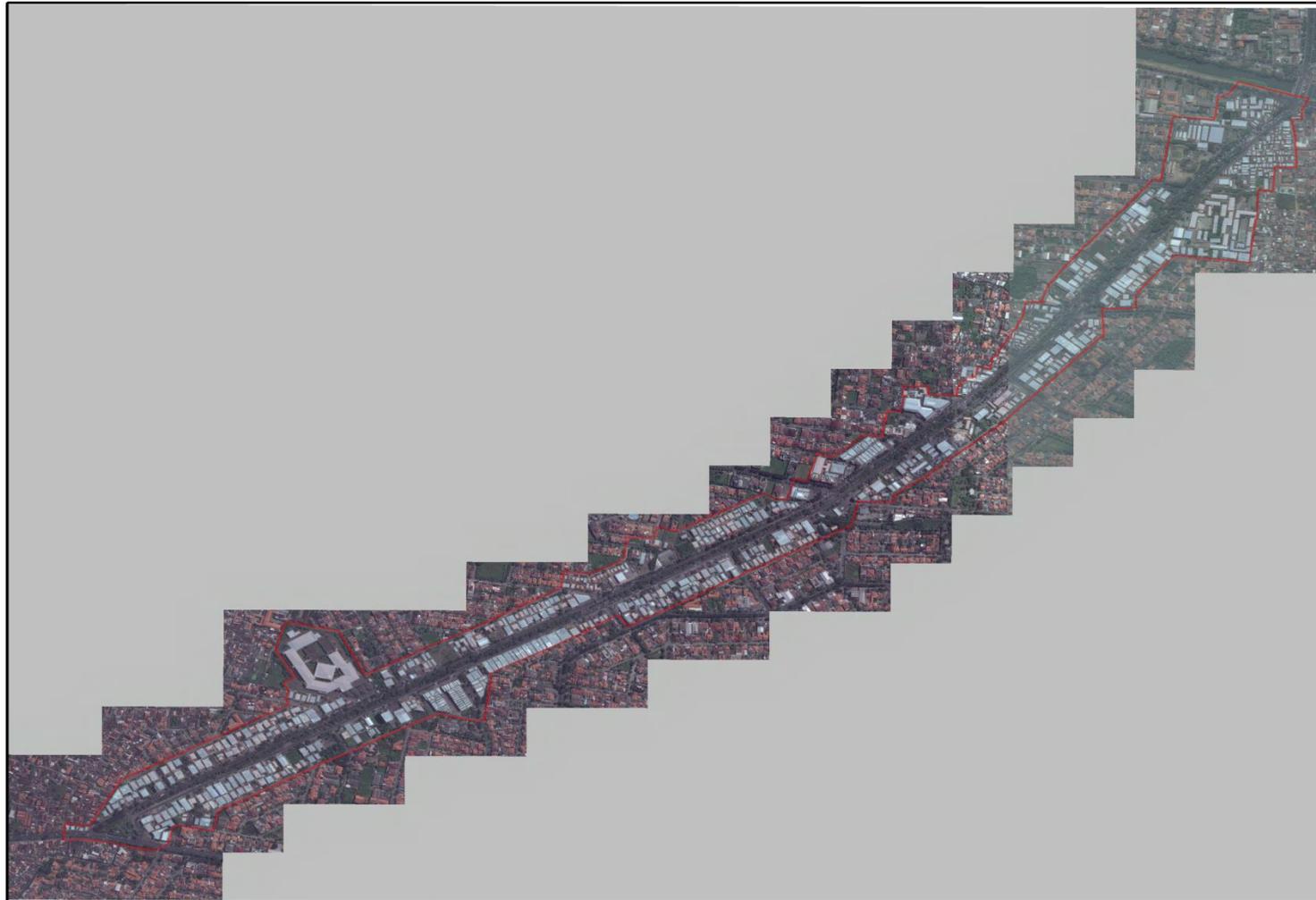
Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian yang ditampilkan sebagai data dari variabel yang telah didefinisikan pada metode analisa, kemudian mulai diproses analisa untuk mencapai sasaran dalam penelitian.

## Bab V Kesimpulan dan Saran

Berisi kesimpulan yang merupakan rangkuman dari seluruh pembahasan untuk menjawab tujuan dan sasaran yang ingin dicapai. Selain itu, juga memuat saran atau rekomendasi yang terkait dengan arahan dari penelitian arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Peta 1.1**  
**Wilayah Studi Penelitian**



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan dibahas mengenai kajian pustaka terkait dengan penyusunan penelitian ini. Tinjauan pustaka membahas tentang teori-teori yang mendukung dalam pengerjaan studi. Teori-teori pendukung tersebut diharapkan mampu memberikan suatu arahan untuk arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.

#### **2.1 Tinjauan Umum Lahan dan Ruang**

##### **2.1.1 Penggunaan Lahan**

Tata guna lahan adalah pengaturan penggunaan tanah yang meliputi penggunaan permukaan bumi di daratan dan penggunaan permukaan bumi di lautan (Jayadinata, 1999). Sedangkan menurut Robert dalam Catanese (1988:267) suatu rencana tata guna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang. Menurut Mather dalam Vandasari (2005:18) terdapat dua pendekatan dalam penentuan tata guna lahan. Pertama, berdasarkan asumsi bahwa tata guna lahan ditentukan oleh kondisi fisik lahan, sedangkan pendekatan yang kedua berdasarkan asumsi bahwa tata guna lahan ditentukan oleh pengaruh dari kekuatan ekonomi.

Menurut Chapin (1957) dalam mempelajari faktor-faktor penentu dalam tata guna tanah mengidentifikasi tiga kelompok besar yang berperan secara umum dan substansial. Pertama, faktor ekonomi yang berorientasikan pada kepentingan pengembangan modal finansial (*profit making values*). Kedua, faktor pemenuhan kebutuhan dasar dan

menjaga keberlangsungan hidup masyarakat umum (*public interst values*). Ketiga, faktor nilai-nilai sosial bertumbuh kembang di daerah dimana lahan itu berada (*socially rooted values*).

Berdasarkan beberapa pengertian lahan diatas, dapat disimpulkan bahwa penggunaan lahan dipengaruhi oleh kondisi fisiknya yang nantinya mempengaruhi jenis penggunaannya berdasarkan kesesuaian lahan dan tingkat kemampuan lahan. Selain itu juga dipengaruhi oleh aktivitas ekonomi dan nilai-nilai sosial.

### **2.1.2 Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan**

Pola penggunaan lahan di kota-kota memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Reksohadiprojo dan Karesno, 1981) :

1. Bahwa penggunaan lahan ditentukan oleh *scale economics* dan aglomerasi. Oleh karena itu cukup jarang ditemui sebuah tipe kota dengan bagian tengah yang kosng, melainkan justru bagian tengah dan bagian luar berkurang kepadatannya
2. Bahwa orang lebih menyukai tempat-tempat yang dekat dengan semua lokasi kegiatan (sekolah, kerja, perbelanjaan, hiburan, dan lainnya) karena biaya perangkutan jelas tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan.
3. Bahwa manusia juga bergantung pada sifat manusia sekitarnya, jika mereka orang baik-baik maka ia akan membayar lebih mahal untuk mendapatkan lingkungan tersebut.

Menurut Lean dan Goodall, komponen penggunaan lahan dapat diklasifikasikan dalam penggunaan lahan yang

menguntungkan (*profit uses of land*) dan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*).

a. Penggunaan lahan yang menguntungkan (*profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan penggunaan lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk fungsi yang menguntungkan. Guna lahan yang menguntungkan meliputi jalan untuk perkotaan, industri, dan kantor bisnis tergantung pada penggunaan tanah untuk sekolah, rumah sakit, taman, tempat pembuangan sampah, dan sebagainya. Pengadaan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan suatu contoh bagaimana guna lahan yang menguntungkan dari suatu lokasi dapat mempengaruhi guna lahan yang lain. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan/*complementary* untuk guna lahan lain disekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan nilai lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa guna lahan bekerjasama meningkatkan keuntungan dengan berlokasi dekat dengan salah satu guna lahan yang *profit*.

b. Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang tidak berorientasi untuk mencapai keuntungan adalah jalan, kecuali jalan tol, taman, aktifitas pendidikan, dan kantor pemerintahan. Perubahan kelas jalan dari jalan lokal/sekunder menjadi jalan primer akan mengakibatkan peningkatan

penggunaan lahan dikedua sisinya yang cenderung pada penggunaan lahan yang menguntungkan.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan guna lahan perkotaan adalah sebagai berikut (Joko Sujarto dalam Napituluu, 1999) :

1. Topografi
2. Penduduk
3. Nilai lahan
4. Aksesibilitas
5. Sarana dan prasarana
6. Daya dukung lahan

### **2.1.3 Nilai Lahan**

Pengertian nilai dan harga sering digunakan secara bergantian untuk maksud yang sama, padahal keduanya mempunyai arti yang berbeda. Pengertian nilai dapat ditafsirkan sebagai makna atau arti sesuatu barang atau benda. Hal ini mempunyai pengertian bahwa suatu barang atau benda akan mempunyai nilai bagi seseorang jika barang atau benda tersebut memberi makna atau arti bagi orang tersebut (Hidayati dan Harjanto, 2003). Nilai juga dapat diartikan sebagai estimasi harga yang dibayar pada kondisi tertentu pula. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas keuntungan seseorang yang memilikinya pada saat dilakukannya penilaian yang dilakukan secara terbuka (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 : 6). Dalam perkembangannya, istilah nilai tidak berdiri sendiri, akantetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik seperti nilai pasar, nilai guna, nilai tukar, dan sebagainya.

Pengertian nilai lahan dibedakan antara lahan yang diusahakan (*improved land*) dan lahan yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai lahan yang tidak diusahakan adalah harga lahan tanpa bangunan di atasnya. Sedangkan nilai lahan yang diusahakan adalah harga lahan ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya (Sukanto 1985, dalam Ermawati 2005).

Nilai lahan menurut Chapin, dalam Johara (1999), dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, antara lain:

1. Nilai keuntungan yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
2. Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
3. Nilai sosial yang merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelastarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.

Menurut Supriyanto (1999), dalam Prsylvia (2002), nilai lahan adalah suatu pengukuran yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungan dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya. Nilai lahan dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Nilai lahan langsung  
Suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat diproduksi, contohnya lahan pertanian.
- b. Nilai lahan tidak langsung

Suatu ukuran nilai kemampuan lahan dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya lahan yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran, dan tempat pariwisata.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu lahan mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga, dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Presyilia, 2002).

Menurut Chapin (Sri Purwati 1999 dalam Emawati 2002), pola dan struktur nilai lahan kota di kemukakan sebagai berikut:

1. Pusat wilayah perdagangan atau CBD (Central Business District) mempunyai nilai lahan tertinggi dibandingkan dengan wilayah-wilayah lain.
2. Pusat wilayah kerja dan pusat perkotaan yang terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai lahan tertinggi setelah CBD.
3. Di luar dari kawasan tersebut, terdapat kawasan perumahan dengan nilai lahan yang semakin jauh dari pusat kota semakin berkurang nilai lahannya.
4. Pusat-pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai lahan yang tinggi dibanding dengan sekelilingnya, dimana biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.

#### **2.1.4 Pemanfaatan Ruang**

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya (Pasal 1 UU Nomor 26 tahun 2007).

Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi (Pasal 32 UU Nomor 26 tahun 2007).

Dalam kegiatan pemanfaatan ruang akan muncul suatu struktur dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan sarana dan prasarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya (Pasal 1 UU Nomor 26 tahun 2007).

Dari beberapa penjelasan di atas dapat ditarik suatu kajian, pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang dilakukan manusia di atas ruang, dimana dalam pelaksanaannya akan menciptakan suatu bentuk struktur dan pola ruang. Pemanfaatan ruang juga dapat berupa pemanfaatan vertikal maupun pemanfaatan di dalam bumi. Terkait dengan penelitian ini, maka pemanfaatan ruang diidentikkan dengan pemanfaatan vertikal berupa pembangunan bangunan tinggi.

#### **2.1.5 Hubungan Lahan, Ruang, dan Bangunan**

Salah satu bentuk pemanfaatan lahan yang terlihat adalah adanya pembangunan fisik yang terjadi di atasnya,

salah satu bentuk pembangunan fisik tersebut adalah dibangunnya suatu bangunan. Komponen yang menjadi jembatan antara ruang dan bangunan adalah lahan. Lahan merupakan bagian dari ruang yang menjadi tempat didirikannya bangunan.

Dalam kenyataannya, lahan tidak serta merta hanya berupa hamparan fisik, tetapi ada pemanfaatan di atasnya seiring dengan aktifitas manusia. Pemanfaatan lahan merupakan campur tangan manusia baik secara permanen atau periodik terhadap lahan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan berupa fisik, spiritual maupun gabungan keduanya (Malingreau, 1979).

Seperti yang disebutkan sebelumnya bahwa pemanfaatan lahan dapat terjadi secara dinamis bergantung pada kegiatan manusia di lokasi yang bersangkutan. Pemanfaatan lahan tersebut dapat berubah-ubah tergantung waktu dan jenis kegiatan di atasnya.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup tiga hal, yaitu (Zulkaidi, 1999) :

1. Perubahan fungsi penggunaan lahan (*land use*) yaitu perubahan jenis kegiatan (fungsi bangunan).
2. Perubahan intensitas pemanfaatan lahan kota yaitu mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan dan lain-lain.
3. Perubahan teknis massa bangunan (*bulk*) yaitu mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan dan perubahan minor lainnya tanpa merubah fungsi dan intensitas bangunan.

Keterkaitan antara ruang dan bangunan juga dijabarkan dalam Peraturan Menteri Nomor 6 tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan,

dituliskan bahwa “Tata bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: lokasi, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik” (Permen No 6 tahun 2007).

Dari beberapa penjabaran di atas dapat ditarik suatu kajian bahwa salah satu komponen penyusun ruang adalah lahan. Salah satu bentuk pemanfaatan oleh manusia terhadap lahan adalah dilakukannya pembangunan fisik berupa bangunan. Bangunan tersebut didirikan oleh manusia sebagai sarana untuk mendukung kegiatan mereka. Pemanfaatan berupa pendirian bangunan ini dapat dibagi tiga, yakni terkait dengan jenis kegiatan dalam bangunan, intensitas bangunan, dan teknis massa bangunan. Dalam studi ini lebih difokuskan pada intensitas dan teknis massa bangunan, karena terkait dengan ketinggian dan lokasi bangunan.

## **2.2 Tinjauan Umum Bangunan Gedung**

### **2.2.1 Definisi Bangunan Gedung**

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus (UU Nomor 28 tahun 2002).

Bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan/atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah, dan/atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya (Kepmen No 10/KPTS/2000).

Definisi lain terkait bangunan gedung adalah bangunan tembok yang berukuran besar dan digunakan sebagai tempat kegiatan seperti perkantoran, pertemuan, perniagaan, olahraga, pertunjukan, dsb (Artikata.com,2012). Definisi lain menyatakan bangunan gedung adalah suatu benda bergerak maupun tidak bergerak yang bersifat sementara maupun tetap yang didirikan atau dipasang oleh orang (Permenhub KM 32 tahun 2007).

Berdasarkan berbagai definisi tersebut dapat ditarik suatu kajian, bangunan gedung merupakan wujud fisik dari kegiatan konstruksi yang berada pada ruang bumi di atas lahan dan diperuntukan untuk menunjang kehidupan manusia, baik untuk tempat tinggal maupun aktivitas lainnya. Terkait dengan studi ini, bangunan gedung dianggap sebagai wujud konstruksi yang pembangunannya memerlukan pertimbangan terhadap lingkungan sekitarnya.

### **2.2.2 Definisi Bangunan Tinggi**

Bangunan tinggi adalah bangunan yang memiliki ketinggian antara 75-491 kaki atau 23-150 meter, sedangkan bangunan yang memiliki ketinggian lebih dari 150 meter disebut dengan bangunan pencakar langit (Wikipedia,2015). Tinggi rata-rata satu tingkat lantai adalah 13 kaki atau 4 meter, sehingga bangunan dengan 6 tingkat (24 meter) sudah tergolong sebagai bangunan tinggi (Wikipedia,2015). *Massachusetts General Laws* mengartikan bangunan tinggi

minimal sekitar 70 kaki (21 meter). Sedangkan menurut beberapa ahli seperti Insinyur, Arsitek, dan profesosi sejenisnya mengartikan bangunan tinggi sebagai bangunan yang memiliki tinggi setidaknya 75 kaki (23 meter), (Wikipedia, 2015)

Selain itu, ada beberapa definisi mengenai bangunan tinggi, khususnya di Indonesia. Di Indonesia definisi bangunan tinggi merujuk pada Undang-Undang dan Peraturan Daerah. Diantaranya, menurut Kepmen Pekerjaan Umum No.378/KPTS/1987, klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggiannya di bagi menjadi 4: bertingkat rendah (2 lantai), bertingkat rendah II (14m atau 4 lantai), bertingkat tinggi (40m atau 8 lantai) dan bertingkat tinggi II (lebih dari 40m atau lebih dari 8 lantai).

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah, tanpa dirinci mengenai jumlah lantainya. Menurut Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Bangunan Gedung, pasal 5 disebutkan bahwa bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan ketinggian menjadi 3: bertingkat tinggi (lebih dari 8 lantai), bertingkat sedang (5-8 lantai), dan bertingkat rendah (1-4 lantai).

Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya Nomor 7 tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Surabaya, mengklasifikasikan bangunan berdasarkan ketinggiannya terdiri dari: bangunan rendah (1-4 lantai dan/atau tinggi maksimum 20 meter), bangunan tinggi I (5-8

lantai dan/atau tinggi  $\leq 40$  meter), bangunan tinggi II (9 lantai ke atas dan/atau  $\geq 40$  meter), dan bangunan khusus.

Dari penjabaran definisi mengenai bangunan tinggi menurut peraturan dan organisasi terkait, dalam studi ini mendefinisikan bangunan tinggi sebagai bangunan dengan ketinggian minimal sekitar 5 lantai (21 meter), hal ini berdasarkan pada Perda Kota Surabaya No. 7 tahun 1992. Untuk pengklasifikasiannya selanjutnya merujuk pada Perda Kota Surabaya tahun 1992 dan Kepmen PU No.378/KPTS/1987, yakni 5-8 lantai untuk Bangunan Tinggi I, dan  $\geq 9$  lantai untuk Bangunan Tinggi II.

### **2.3 Kriteria Penempatan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.**

Dalam menempatkan bangunan tinggi di suatu kawasan, terdapat beberapa kriteria yang menjadi pertimbangan. Hal ini dikarenakan penempatan bangunan tinggi yang tidak dapat dilakukan disembarang tempat pada kawasan penelitian.

#### **2.3.1 Ketersediaan Lahan**

Ketersediaan lahan dalam hal ini adalah lahan berupa *vocant land* atau lahan terlantar. Lahan terlantar dalam hal ini adalah lahan berukuran besar yang belum terbangun dan sudah jelas batas penguasaannya. Pada lahan yang belum terbangun yang membatasi ketinggian bangunan adalah luas dan ukuran lahan (Purwadio, 2006). Tinggi bangunan yang diizinkan akan berbeda antara lahan yang luas dan lahan yang sempit, hal ini menentukan selubung bangunan yang dapat dibentuk. Metode untuk menentukan tinggi bangunan yang diizinkan berdasarkan jarak dan ukuran lahan (kavling atau lokasi)

adalah menggunakan prinsip SEP. Menurut peraturan daerah kota Surabaya Nomor 7 tahun 1992 tentang ijin mendirikan bangunan, untuk menghitung ketinggian bangunan jika ditinjau dari prinsip SEP menggunakan rumus:

$$h = 1,5 d$$

Keterangan:

h: ketinggian bangunan (m)

d: jarak titik pusat bangunan terhadap sempadan jalan (m)

Dari penjabaran di atas dapat dilihat jika ketidakterediaan lahan juga menentukan dalam pembangunan bangunan tinggi, khususnya terkait dengan keberadaan lahan-lahan terlantar. Ketidakterediaan lahan diartikan sebagai jumlah lahan yang sedikit di perkotaan.

Dalam hal ini, yang membatasi ketinggian bangunan tinggi adalah luas kavling. Hal ini dikarenakan kavling yang memiliki luas lebih besar memungkinkan dibangun bangunan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan kavling yang memiliki luas lebih kecil, hal ini terkait dengan selubung bangunan yang dapat dibentuk. Jadi dalam menentukan ketinggian bangunan juga berdasarkan luas kavling.

Selain itu, dalam menentukan lokasi bangunan tinggi juga harus mempertimbangkan kepemilikan dari suatu lahan. Lahan yang dikuasai satu nama lebih mudah untuk dibuat menjadi bangunan tinggi, hanya saja terkait dengan prosedur yang lebih rumit.

Dalam penelitian ini, lahan yang digunakan sebagai obyek studi tidak hanya terbatas oleh lahan terlantar, tetapi juga lahan permukiman yang sudah diakuisisi oleh investor. Lahan-lahan tersebut dipandang sebagai lahan yang cukup

potensial untuk digunakan sebagai lahan pendirian bangunan tinggi.

Indikator yang muncul adalah keberadaan lahan potensial. Sedangkan variabelnya adalah ketinggian bangunan terkait dengan selubung.

### **2.3.2 Aksesibilitas Perkotaan**

Pertambahan penduduk di perkotaan menyebabkan berkembangnya wilayah perkotaan yang berdampak terhadap perubahan struktur ruang. Ruang terbuka yang semula merupakan lahan pertanian, lahan konservasi alam, dan resapan air tanah, serta daerah sabuk hijau menjadi lahan aktivitas yang difungsikan untuk kegiatan industri, perdagangan, dan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang tinggal di kawasan Kota Surabaya dalam kurun waktu 1998-2008 telah mengalami pertumbuhan yang disebabkan oleh: (1) pertumbuhan alami 10,0 %-15,0 %, (2) migrasi penduduk dari desa ke kota 25,0 %-30,0 % terhadap pertumbuhan penduduk perkotaan, dan (3) transformasi perubahan wilayah dari perdesaan menjadi perkotaan sekitar 30,0%-35,0% (ADB, 2000). Pergerakan demografi ini berdampak melebarnya daerah pinggiran. Permasalahan utama di perkotaan adalah pertumbuhan penduduk yang sulit dikendalikan, sehingga berdampak terhadap perubahan fungsi-fungsi lahan yang sangat ditentukan oleh tingkat aksesibilitas dan mobilitas dalam suatu perkotaan.

Aksesibilitas diartikan sebagai konsep yang menggabungkan atau mengkombinasikan antara sistem tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Perubahan tata guna lahan yang menimbulkan zona-zona dan jarak geografis di

suatu wilayah atau kota akan mudah dihubungkan oleh penyediaan prasarana atau sarana angkutan (Miro, 2005). Tamin dan Soegondo (1997) menyatakan bahwa aksesibilitas diartikan sebagai mudahnya suatu lokasi dihubungkan dengan lokasi lainnya lewat jaringan transportasi yang ada, berupa prasarana jalan dan alat angkut yang bergerak di atasnya.

### **2.3.2.1 Interaksi Guna Lahan dan Transportasi**

Guna lahan dapat mengidentifikasi kegiatan perkotaan disetiap zona yang bersangkutan . Setiap zona dapat dicirikan dengan tiga ukuran, yaitu jenis kegiatan, intensitas penggunaan, dan aksesibilitas antar guna lahan (Warpani, 1990:74-77). Secara terperinci, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### **1. Jenis kegiatan**

Jenis kegiatan dapat ditelaah dari dua aspek, yaitu yang umum menyangkut penggunaannya (komersial, permukiman) dan yang khusus sejumlah ciri yang lebih spesifik (daya dukung lingkungan, luas, fungsi). Setiap jenis kegiatan menuntut karakteristik sistem transportasi tertentu, sesuai dengan bangkitan yang ditimbulkan.

#### **2. Intensitas guna lahan**

Ukuran intensitas guna lahan dapat ditunjukkan oleh kepadatan bangunan dan dinyatakan dengan nisbah luas lantai perunit luas tanah. Ukuran ini secara khusus belum dapat mencerminkan intensitas pada kegiatan yang bersangkutan. Data ini bersama-sama dengan jenis kegiatan menjelaskan tentang besarnya perjalanan dari setiap zona.

#### **3. Hubungan antar guna lahan**

Ukuran ini berkaitan dengan daya hubung antar zona yang terdiri dari jenis kegiatan tertentu. Untuk mengukur tingkat aksesibilitas dapat dikaitkan antara pola jaringan

pengangkutan kota dengan potensi guna lahan yang bersangkutan.

Kebijakan mengenai tata ruang sangat erat kaitannya dengan kebijakan transportasi. Ruang merupakan kegiatan yang ditempatkan atas lahan kota, sedangkan transportasi merupakan sistem jaringan yang secara fisik menghubungkan satu ruang kegiatan dengan ruang kegiatan lainnya.

Bila akses transportasi ke suatu ruang kegiatan (persil lahan) diperbaiki, ruang kegiatan tersebut akan menjadi lebih menarik, dan biasanya menjadi lebih berkembang. Dengan berkembangnya ruang kegiatan tersebut, meningkat pula kebutuhan akan transportasi. Peningkatan ini kemudian menyebabkan kelebihan beban pada transportasi yang harus ditanggulangi, dan siklus akan terulang kembali bila aksesibilitas diperbaiki.

Meyer dalam bukunya "*Urban Transportation Planning*", menyimpulkan bahwa sistem interaksi guna lahan dan transportasi tidak pernah mencapai keseimbangan, misalnya populasi sebagai salah satu sub sistem selalu berkembang setiap saat mengakibatkan sub sistem lainnya akan berubah untuk mengantisipasi kondisi, yang pasti adalah sistem tersebut akan selalu menuju keseimbangan.

#### **2.3.2.2 Bangkitan dan Tarikan**

Bangkitan pergerakan adalah tahapan pemodelan yang memperkirakan jumlah pergerakan yang berasal dari suatu zona atau tata guna lahan dan jumlah pergerakan yang tertarik ke suatu tata guna lahan atau zona. Pergerakan lalu-lintas merupakan fungsi tata guna lahan yang menghasilkan pergerakan lalu-lintas. Bangkitan dan tarikan lalu-lintas tergantung pada dua aspek tata guna lahan menurut (Tamin, 2000:41), yaitu :

1. Jenis tata guna lahan

Bahwa jenis guna lahan yang berbeda seperti permukiman, perdagangan, pendidikan mempunyai ciri bangkitan lalu lintas yang berbeda pada jumlah arus lalu-lintas, jenis lalu-lintas, lalu-lintas pada waktu yang berbeda.

2. Jumlah aktivitas dan intensitas pada tata guna lahan

Bahwa bangkitan pergerakan tidak hanya beragam disebabkan oleh jenis tata guna lahan, tetapi juga oleh tingkat aktivitasnya. Semakin tinggi tingkat penggunaan lahan, semakin tinggi pergerakan arus lalu lintas yang dihasilkan.

**Tabel 2.1 Bangkitan dan Tarikan Pergerakan dari Beberapa Aktivitas Tata Guna Lahan**

<b>Deskripsi Aktivitas Tata Guna Lahan</b>	<b>Rata-Rata Jumlah Pergerakan Kendaraan Per 100 m<sup>2</sup></b>	<b>Jumlah Kajian</b>
Pasar Sawalayan	136	3
Pertokoan Lokal	85	21
Pusat Pertokoan	38	38
Restoran Siap Santap	595	6
Restoran	60	3
Gedung Perkantoran	13	22
Rumah Sakit	18	12
Perpustakaan	45	2
Daerah Industri	5	98

(Sumber: Black, 1978 dalam Tamin, 2000)

## **2.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

### **2.4.1 Perlunya pengendalian pemanfaatan ruang**

Penggunaan ruang akan selalu berubah sesuai dengan perkembangan peradaban manusia. Semakin maju peradaban manusia maka perkembangan penggunaan tanahnya semakin komple. Perkembangan penggunaan tanah selalu dibarengi dengan perubahan penggunaan tanah. Pelaku perubahan penggunaan tanah sebagian besar adalah masyarakat yang hamper semuanya berorientasi oprimalisasi manfaat (maximize utility) masing-masing pribadi. Optimalisasi perindividu ini tidak selalu berarti optimalisasi ataupun maksimalisasi manfaat secara agregat masyarakat. Bahkan yang terjadi adalah maksimalisasi manfaat perindividu dapat merugikan pihak lain atau mengganggu kepentingan publik. Hal ini disebabkan adanya kegagalan sistem pasar terhadap penggunaan barang public, dan tanah adalah salah satu bentuk sumber daya yang mempunyai sifat-sifat sebagai barang public. Oleh karena itu perlu intervensi pemerintah dalam pengendalian penggunaan tanah.

Tujuan pengendalian penggunaan ruang adalah agar penggunaan setiap bidang tanah dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan tata guna tanah dan peruntukan ruang. Ketentuan-ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjaga kepentingan public dan menjamin hak setiap warga Negara mendapatkan perlindungan kenyamanan dan keamanan bermukim serta beraktifitas. Bentuk ketentuan peruntukan tanah tertuang dalam rencana tata ruang dengan berbagai tingkatan dan ketentuan-ketentuan teknis sektoral atau local. Sasaran pengendalian adalah perkembangan baru penggunaan tanah diarahkan sesuai dengan rencana tata ruang dan semata-mata bukan terhadap penggunaan tanah yang sudah duluan ada

sebelum ketentuan tata ruang ditetapkan. (Mulyono Sadyohutomo, 2016:282)

#### **2.4.2 Alat pengendalian**

Pada dasarnya ada 2 (dua) kelompok alat yang bias dipakai dalam mengefektifkan pengendalian penggunaan tanah, yaitu layanan pemerintah (*Government services*) dan Peraturan Perundangan Pemanfaatan Ruang (*Land Use Controls and Regulations*). Strategi yang dapat dipergunakan dalam aplikasi kedua kelompok alat ini adalah insentif dan disinsentif. Strategi insentif diarahkan untuk merangsang perkembangan pemanfaatan tanah (*promoting growth*), sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuknya dapat berupa keringanan pajak atau retribusi, pemberian kompensasi bagi yang dirugikan rencana tata ruang, kemudian perijinan, penyertaan saham, penyediaan prasarana dan sarana, bantuan teknis dan promosi usaha, serta penghargaan. Sedangkan strategi disinsentif diarahkan untuk menghambat perkembangan penggunaan tanah (*limiting growth*) karena tidak sesuai rencana tata ruang. Bentuknya dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, persyaratan yang berat dalam menggunakan tanah, dan membatasi tersedianya prasarana dan sarana.

#### **A. Layanan Pemerintah (*Government Services*)**

Layanan pemerintah yang dapat digunakan sebagai alat pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas:

- (1) Investasi pemerintah untuk modal public:investasi ini berupa prasarana umum meliputi jaringan jalan,sekolahan,balaikota, rumah sakit, taman, air minum,, saluran pembuanganlimbah dan utilitas berupa layanan listrik, air, gas dsb. Pada strategi insentif, Pemerintah

membangun prasarana umum untuk menunjang kegiatan masyarakat yang sesuai dengan rencana tata ruang. Dengan adanya prasarana umum, masyarakat terangsang untuk membangun mengikuti prasarana yang tersedia. Sebaliknya, pada areal yang penggunaan tanahnya tidak sesuai rencana tata ruang pemerintah menetapkan strategi disinsentif berupa pembatasan atau peniadaan prasarana umum sehingga penggunaan lahan yang tidak sesuai rencana tata ruang tidak berkembang.

Khusus untuk public capital investment, sifatnya kaku (rigid), yaitu sekali dibangun akan sulit diubah atau dipindahkan letaknya. Disamping itu ciri khasnya berfungsi dan berpengaruh untuk jangka panjang. Oleh karena itu keberadaannya menjadi alat yang efektif dalam mengarahkan perkembangan kota dan wilayah maka dalam pembangunannya perlu perencanaan yang komprehensif dan pemikiran jangka panjang.

- (2) Layanan administrasi pemerintahan, layanan ini dapat digunakan sebagai alat pengendali penggunaan tanah berupa layanan kependudukan. Persertifikatan tanah, perpajakan dsb. Dalam praktik pemberian hak atas tanah di Indonesia sudah selalu disesuaikan dengan peruntukan rencana tata ruang. Kecuali untuk pemberian hak atas tanah, aplikasi alat ini secara umum belum lazim walau sebenarnya alat ini dapat menjadi alat yang ampuh untuk pengendalian perkembangan penggunaan tanah.

## **B. Peraturan Perundangan Pemanfaatan Ruang (*Land Use Controls and Regulation*)**

Peraturan perundangan pemanfaatan ruang sebagai alat pengendalian mencakup ketentuan-ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang beserta peraturan teknisnya. Bentuk peraturan in I mencakup RTRW, RDTR, dan peraturan Zona, RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan), peraturan teknis dan local. Peraturan teknis sektoral misalnya peraturan setingkat menteri dan jajaran di bawahnya, contohnya peraturan teknis bangunan, peraturan teknis pertambangan, peraturan pengelolaan hutan, pemanfaatan air tanah, pertanahan, dsb. Peraturan teknis lokal misalnya peraturan gubernur dan bupati/walikota tentang teknis pemanfaatan kawasan khusus (konservasi sejarah dan budaya), atau peraturan teknis berdasarkan kebijakan daerah yang tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Secara umum peraturan perundangan berisi petunjuk penggunaan, kewajiban dan larangan, aturan perijinan, dan ketentuan sanksi bagi yang melanggar. Aplikasi peraturan perundangan pemanfaatan tanah yang diarahkan kepada kegiatan masyarakat yang berkembang dilakukan oleh pemerintah terkait dengan tugas pokok masing-masing instansi pemerintah. Bentuk yang mudah bagi instansi pemerintah menjangkau masyarakat yang akan mengembangkan penggunaan tanahnya adalah dalam bentuk-bentuk perijinan. Dengan melalui proses perijinan maka dipastikan bahwa pengembangan tanah oleh individu akan sesuai dengan lingkungannya. (Mulyono Sadyohutomo,2016:288)

**Tabel 2.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Alat	Aplikasi	Strategi
<b>A.Layanan Pemerintah</b>		Insentif dan Disinsentif
1. Investasi modal ( <i>Public Capital Investment</i> )	-Pembangunan prasarana; jalan, listrik air bersih gas, dsb	
2. Layanan Administrasi	-Layanan administrasi kependudukan, perpajakan, pertanahan, dsb	
<b>B.Peraturan Perundangan</b>	Perijinan pemanfaatan tanah dan ruang	

(Sumber: Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang:2016)

## 2.5 Sintesis Teori

### 2.5.1 Definisi Bangunan Tinggi

Tabel di bawah ini merupakan penjabaran mengenai definisi bangunan tinggi menurut peraturan dan akademisi terkait:

**Tabel 2.3**  
**Definisi Bangunan Tinggi**

No.	Peraturan/Organisasi Terkait	Klasifikasi Bangunan Tinggi
1	<i>Massachusetts General Laws</i>	$\geq 21$ m atau $\geq 5$ lantai (bangunan tinggi)
2	Kepmen PU No. 378/KPTS/1987	• 40 m atau 8 lantai (bangunan tinggi I)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq 40</math>m atau <math>\geq 8</math> lantai (bangunan tinggi II)</li> </ul>
3	Peraturan Pemerintah No.36 tahun 2005	$\geq 40$ m atau $\geq 8$ lantai (bangunan bertingkat tinggi)
4	Perda Kota Surabaya No. 7 tahun 1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\leq 40</math> m atau 5-8 lantai (bangunan tinggi I)</li> <li>• <math>\geq 40</math>m atau <math>\geq 9</math> lantai (bangunan tinggi II)</li> </ul>
5	Ahli profesi pembangunan gedung	23 m atau 6 lantai (bangunan tinggi)

Dari penjabaran definisi mengenai bangunan tinggi menurut peraturan dan organisasi terkait, dalam studi ini mendefinisikan bangunan tinggi sebagai bangunan dengan ketinggian minimal sekitar 5 lantai (21 meter), hal ini berdasarkan pada Perda Kota Surabaya No. 7 tahun 1992 dan *Massachusetts General Laws*. Untuk pengklasifikasiannya selanjutnya merujuk pada Perda Kota Surabaya tahun 1992 dan Kepmen PU No.378/KPTS/1987, yakni 5-8 lantai untuk Bangunan Tinggi I, dan  $\geq 9$  lantai untuk Bangunan Tinggi II.

### **2.5.2 Indikator dan Variabel Arahan Zona pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemur Sari.**

Di bawah ini terdapat tabel hasil sintesis indikator dan variabel arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari.

**Tabel 2.3**  
**Hasil Sintesis Indikator dan Variabel**

<b>No</b>	<b>Kriteria</b>	<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>
1	Ketersediaan lahan	Keberadaan lahan potensial	<ul style="list-style-type: none"><li>• Luas kavling</li><li>• Nilai lahan</li><li>• Ketinggian terkait KDB/KLB</li></ul>
2	Aksesibilitas	Kompleksitas kegiatan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tarikan dan bangkitan lalu lintas</li><li>• Fungsi jalan</li><li>• Ketinggian optimal yang dapat di bangun</li></ul>

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode yang akan digunakan di dalam penelitian arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari, Surabaya. Hal ini penting karena akan dijadikan pedoman dalam melakukan urutan-urutan dalam melakukan penelitian. Urutan yang harus dikerjakan dalam penelitian meliputi alat atau teknik analisa. Alat atau teknik analisa tersebut merupakan alat yang digunakan dalam pengolahan data, sedangkan desain penelitian merupakan segala proses yang diperlukan dalam suatu penelitian. Hal-hal yang dibahas meliputi sifat penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, variabel penelitian, tahapan penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

### **3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian**

#### **3.1.1 Pendekatan penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam arahan zona pengembangan bangunan tinggi terhadap kesesuaian lahan adalah pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan melakukan survei primer yang meliputi wawancara dan kuisioner, dan survei sekunder yang meliputi instansi dan literatur. Pendekatan kuantitatif adalah mengukur fakta objektif melalui konsep yang diturunkan pada variabel-variabel dan dijabarkan pada indikator-indikator dengan memperhatikan aspek reliabilitas. Pendekatan kuantitatif bersifat bebas nilai dan konteks, sehingga dapat ditampilkan dalam bentuk data statistik.

Pendekatan kualitatif mengutamakan penghayatan dan pemaknaan perilaku manusia dan pikiran-pikiran mereka. Pendekatan kualitatif cenderung bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan prespektif subjek yang ditonjolkan dalam hasil penelitian. Data-data yang diteliti merupakan data yang berkaitan dengan pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari. Survei yang dilakukan diarahkan oleh sintesa kajian pustaka dan variabel penelitian.

Kemudian pada tahap akhir dilakukan perumusan arahan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya yang berdasarkan faktor penentu pengembangan kawasan bangunan tinggi. Penelitian eksploratif bertujuan untuk menemukan atau mendapatkan hal baru, guna menemukan sesuatu yang sebelumnya belum ada. Dalam studi ini dilakukan suatu kajian terhadap faktor penentu pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari dan mengeksplorasi faktor tersebut melalui pendekatan faktor dan variabel yang telah disintesis sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut kemudian disusun desain survei dan desain wawancara berkaitan dengan faktor penentu pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor Jalan raya Jemursari.

### **3.1.2 Jenis Penelitian**

Penelitian ini berada pada bidang perencanaan wilayah dan kota. Aspek perencanaan wilayah dan kota pada hakekatnya menyangkut tiga aspek pertimbangan, yaitu pertimbangan bersifat normatif, fungsional, dan fisik. Penjabaran dari ketiga pertimbangan tersebut dapat bersifat keruangan atau spatial (Folley 1971). Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menyangkut aspek pertimbangan

normatif keruangan melalui teori perencanaan. Paradigma keilmuan yang digunakan dalam penelitian ini adalah naturalisme, yaitu dengan metode pengumpulan data yang diisolasi dari lingkungannya dan data diteliti secara spesifik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, pelaksanaan penelitian dilakukan dengan survei lapangan (sekunder) dan laboratorium (studio). Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menekankan hasil bukan dalam bentuk model matematik, statistik, dan ekonometrik tetapi lebih kepada uraian dan penafsiran. Hasil disajikan dalam bentuk teks atau gambar. Penelitian yang menggunakan jenis data teks, peta dan lain-lain misalnya data kondisi lingkungan fisik, kemudian kedua jenis data tersebut diwujudkan dalam bentuk data spasial yang diolah dengan metode overlay untuk mendapatkan lokasi yang sesuai dengan kriteria yang telah diidentifikasi dan perumusan melalui sintesis tinjauan pustaka.

Penelitian ini bersifat deskriptif dan preskriptif. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta dan karakteristik mengenai populasi atau mengenai bidang tertentu. Penelitian berjenis deskriptif tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu tetapi hanya menggambarkan apa adanya tentang suatu faktor, gejala atau keadaan (Sevilla 1993). Selain itu, Sukandarumidi (2006) menyatakan bahwa penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala/suatu masyarakat tertentu, yang didalamnya meliputi: (1) hubungan antara dua variabel atau lebih; (2) usaha untuk melakukan semacam ramalan; (3) penggambaran penggunaan fasilitas masyarakat; (4) penggambaran karakter suatu kelompok orang tertentu.

Penelitian deskriptif digunakan untuk merumuskan tindakan sebagai pemecahan masalah. Dalam studi ini, dilakukan pada waktu merumuskan arahan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari dengan komparasi dari literatur tentang pengembangan kawasan.

### 3.2 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah seluruh keadaan, faktor, kondisi, perlakuan, atau tindakan yang dapat mempengaruhi hasil eksperimen objek yang diteliti dalam suatu faktor penelitian, atau apa yang menjadi fokus di dalam suatu penelitian (Sutrisno Hadi,1982:437). Menurut F.N. Kerlinger variabel sebagai sebuah konsep. Variabel merupakan konsep yang mempunyai nilai yang bermacam-macam. Suatu konsep dapat diubah menjadi suatu variabel dengan cara memusatkan pada aspek tertentu dari variabel itu sendiri. Variabel dapat dibagi menjadi variabel kuantitatif dan variabel kualitatif.

Penentuan variabel penelitian ini berdasarkan pada kriteria arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari, dalam hal tersebut merupakan hasil sintesis dari kajian pustaka. Faktor dan variabel dalam penelitian arahan zona pengembangan bangunan tinggi di tampilkan pada tabel berikut:

**Tabel 3.1**  
**Definisi Operasional Variabel Penelitian**

<b>Sasaran</b>	<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>
Identifikasi faktor -faktor	Keberadaan lahan	Luas kavling	Besaran luas kavling di

penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.	potensial		kawasan bangunan tinggi (Raya Jemursari)
		Nilai lahan	Tingkat nilai lahan di kawasan penelitian.
		Ketinggian terkait KLB	Kondisi KLB yang telah ada di lokasi studi.
	Kompleksitas kegiatan	Tarikan dan bangkitan lalu lintas	Besaran tingkat tarikan dan bangkitan lalu lintas yang dipengaruhi oleh tingkat kegiatan atau jenis kegiatannya.
		Fungsi Jalan	Kemampuan prasarana jalan untuk dapat didirikan bangunan.
		Ketinggian optimal yang dapat dibangun	Tinggi optimal yang dapat dibangun di tinjau dari ketentuan RDTRK kota Surabaya.

Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di wilayah penelitian	Hasil dari sasaran I	Hasil dari sasaran I	
Arahan pengembangan kawasan bangunan tinggi.	Hasil dari sasaran I dan II	Hasil dari sasaran I dan II	

### 3.3 Penentuan Stakeholder

Pengambilan responden untuk wawancara terstruktur mengambil responden dengan cara menentukan *stakeholder* yang dianggap terlibat kemudian menentukan yang dianggap paling berpengaruh dan berkepentingan dengan cara melakukan analisis *stakeholder*. Analisis *stakeholder* merupakan pendekatan dan prosedur untuk mencapai pemahaman suatu sistem dan menilai kepentingan masing-masing di dalam sistem tersebut.

*Stakeholder* merupakan kelompok atau institusi yang terkena dampak dari suatu intervensi program atau pihak-pihak yang dapat mempengaruhi dan atau dipengaruhi hasil intervensi tersebut (Mc Cracken dalam Ratih, 2010). Analisis *stakeholder* merupakan alat yang penting untuk memahami konteks sosial dan institusional dari suatu program, proyek, ataupun kebijaksanaan. Alat ini dapat menyediakan informasi awal serta mendasar tentang:

1. Siapa yang akan terkena dampak dari suatu program (dapat positif maupun negatif).
2. Siapa yang dapat mempengaruhi program tersebut (pengaruh positif maupun negatif).
3. Individu atau kelompok mana yang perlu dilibatkan dalam program tersebut.
4. Bagaimana caranya serta kapasitas apa yang perlu dibangun untuk memberdayakan mereka untuk berpartisipasi.

**Tabel 3.2**  
**Analisis Stakeholder**

<b>Stakeholder</b>	<b>Responden</b>	<b>Keterangan</b>
Pemerintah Kota	Bappeko Kota Surabaya (Bidang Fisik dan Prasarana)	Dinas Bappeko ini berperan sebagai pembuat kebijakan pembangunan daerah. Dinas Bappeko mengkoordinasikan semua kegiatan perencanaan pembangunan terkait bidang fisik.
	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya (Bidang Tata Ruang)	Dinas cipta Karya dan Tata Ruang disini memiliki kepentingan sebagai penentu dalam kebijakan yang berkaitan dengan pembangunan bangunan tinggi.

Akademisi	Praktisi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya	Pihak akademisi berkepentingan dalam memberikan pandangan secara keilmuan serta memberikan masukan terhadap permasalahan yang terjadi.
Investor	PT. Grahawita Santika	Pihak investor berkepentingan sebagai pihak yang menginvestasikan modalnya berupa pembangunan bangunan tinggi dalam upaya mendapatkan keuntungan finansial.

**Tabel 3.3**  
**Pengelompokan Stakeholder berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruh**

	<b>Pengaruh Rendah</b>	<b>Pengaruh Tinggi</b>
<b>Kepentingan Rendah</b>	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling rendah prioritasnya	kelompok yang bermanfaat untuk merumuskan atau menjabatani keputusan dan opini
<b>Kepentingan</b>	Kelompok	Kelompok <i>stakeholder</i>

<b>Tinggi</b>	<i>stakeholder</i> yang penting namun barangkali perlu pemberdayaan	yang paling kritis
---------------	---	--------------------

*Sumber: UNCHS Habitat: 2001 dalam Yulianti: 2006*

**Tabel 3.4**  
**Pemetaan Stakeholder berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruh pada studi**

Tingkat Kepentingan Stakeholder	Pengaruh Stakeholder				
	1	2	3	4	5
<b>1</b>					
<b>2</b>			Praktisi Badan Pertanahan Nasional		
<b>3</b>					
<b>4</b>				Bapekko Kota Surabaya	
<b>5</b>				PT. Grahawita Santika	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya

*Sumber: analisis peneliti, 2016*

**Keterangan:****Keputusan Stakeholder:**

- 1: Little/ No importance
- 2: Some importance
- 3: Moderate importance
- 4: Very importance
- 5: Critical Player

**Pengaruh Stakeholder:**

- 1: Little/ no influence
- 2: Some influence
- 3: Moderate influence
- 4: Significant influence
- 5: Very influence

Dari hasil analisis *stakeholder*, didapatkan beberapa pihak-pihak yang memegang peranan kunci dalam arahan zona pengembangan bangunan tinggi di kawasan penelitian. *Stakeholder* kunci tersebut antara lain Dinas Bapekko Kota Surabaya (Bidang Fisik dan Prasarana), Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya (Bidang Tata Ruang), Praktisi dari Badan Pertanahan Nasional, dan Pihak Investor dari PT. Grahawita Santika

**3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Cara perolehan data untuk penelitian ini dilakukan dengan survei primer dan survei sekunder. Survei ini dilakukan untuk mencari data yang bersifat kuantitatif dan kualitatif.

**3.4.1 Survey Primer**

Survei primer merupakan teknik atau metode pengumpulan data dengan melakukan wawancara dan dalam bentuk observasi di lapangan. Survei ini bertujuan untuk memperoleh gambaran kondisi eksisting wilayah serta perubahan-perubahan yang terjadi di dalamnya dengan melihat dan mendengar fakta yang ada, tanpa harus mengambil sampel penelitian.

Untuk memperoleh data survey primer tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa teknik pengambilan data, yaitu sebagai berikut:

1. Teknik observasi lapangan

Observasi lapangan merupakan pengamatan yang dilakukan secara langsung di lapangan, yaitu mengamati kondisi fisik kawasan. Data ini akan digunakan sebagai input analisis kawasan, yaitu analisis mengenai gambaran umum kawasan studi dan sedikit banyak akan menentukan arahan mengenai pemanfaatan ruang berkaitan dengan bangunan tinggi. Observasi lapangan yang dilakukan dalam studi ini meliputi pendataan nama bangunan tinggi, jenis penggunaan bangunan tinggi, *land use* makro di kecamatan berdasarkan ketinggian bangunan, spot lahan terlantar, data *traffict counting* di koridor jalan Raya Jemursari, data fisik jalan disekitar lahan potensial, dan data status setiap lokasi potensial. Untuk teknik observasi lapangan ini, alat bantu yang digunakan adalah peralatan mekanis yang membantu dalam merekam observasi lapangan.

2. Teknik komunikasi langsung atau wawancara

Wawancara dilakukan secara terstruktur, hal ini untuk mempermudah proses wawancara sehingga dapat terfokus dan mendapatkan penjelasan dari suatu keadaan sesuai dengan sifat data yang diinginkan berdasarkan kerangka pertanyaan yang telah dibuat sebelum melakukan wawancara. Wawancara semi terstruktur menurut Mikkelsen (1999) dapat dibedakan menjadi empat kelompok, yaitu wawancara individual, informan kunci, kelompok, maupun kelompok terfokus. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti condong kepada wawancara pada

informan kunci. Hal ini berdasarkan tujuan dari wawancara itu sendiri. Yaitu untuk mengetahui faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial bangunan tinggi menurut pakar, selain itu dipilihnya informan kunci agar teknik wawancara lebih efektif dan efisien.

### 3. Pengisian kuisisioner

Pengumpulan data melalui kuisisioner ini dilakukan pada responden yang terpilih dimana dalam kuisisioner tersebut berisi beberapa pertanyaan. Dalam studi ini, kuisisioner berperan sebagai instrumen pendukung dalam teknik wawancara terhadap *stakeholder* terkait. Data-data dalam kuisisioner ini sekiranya digunakan dalam proses analisis faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi.

### 3.4.2 Survey Sekunder

Data sekunder ini diperoleh melalui studi literatur yang berkaitan dengan bahasan dalam penelitian ini. Studi literatur terdiri dari tinjauan teoritis dan pengumpulan data dari instansi terkait. Untuk tinjauan teoritis, kegiatan pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari teori-teori pendapat para ahli yang berkaitan dengan pembahasan penelitian. Dan pengumpulan data dari instansi-instansi terkait, guna mendukung pembahasan penelitian yang disesuaikan dengan kebutuhan data yang diperlukan.

### 3.5 Teknik Analisa

Teknik analisa yang digunakan dalam studi ini adalah teknik analisis kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis yang dilakukan tanpa menggunakan perhitungan matematis, dan kesimpulan dari hasil pengamatan

akan menjadi hasil analisis. Hasil analisa yang telah dilakukan, akan di validasi. Pada proses validasi penelitian tersebut, peneliti membutuhkan penilaian yang dikonsultasikan pada ahli dibidangnya (*expert judgement*) dalam penilitian ini ditunjuk seorang praktisi dari instansi Badan Pertanahan Nasional.

Metode analisis tersebut digunakan untuk mengolah data-data yang diperoleh dari hasil survei primer dan sekunder untuk mencapai tujuan penelitian. Sedangkan analisis kuantitatif merupakan analisis yang menggunakan perhitungan matematis.

Secara umum teknik analisis dalam studi ini terbagi menjadi beberapa tahapan:

**Tabel 3.5**  
**Keterkaitan Antara Sasaran dan Analisis**

<b>Sasaran</b>	<b>Data Input</b>	<b>Teknik Analisis</b>	<b>Hasil Akhir</b>
Identifikasi faktor-faktor penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.	Luas kavling	Analisis Delphi	Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi.
	Nilai lahan		
	Ketinggian terkait KLB		
	Tarikan dan bangkitan lalu lintas		
	Fungsi jalan		

	Ketinggian optimal yang dapat dibangun		
Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di wilayah penelitian.	Hasil dari sasaran I	Teknik Overlay (GIS)	Peta zona kawasan bangunan tinggi.
Arahan pengembangan kawasan bangunan tinggi.	Hasil dari sasaran I dan II	Analisis Kualitatif ( <i>Expert Judgement</i> )	Arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari.

*Sumber: analisis peneliti tahun 2016*

### **3.5.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan Lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi.**

Dalam melakukan identifikasi faktor-faktor penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari, digunakan metode Analisa Delphi karena dapat membantu penelitian dalam meringkas perbandingan beberapa variabel data skala dalam satu tabel, dan dapat digunakan untuk melakukan pengamatan apabila adanya penyimpangan data.

Pada analisis Delphi ini, diperlukan sudut pandang dari *stakeholder* untuk menentukan faktor-faktor mana saja yang menjadi pertimbangan menurut mereka, dalam hal ini

*stakeholder* terkait adalah pihak pemerintah kota selaku pihak regulator, akademisi selaku pengamat, dan pihak investor pembangun bangunan tinggi. Pihak pemerintah kota terdiri dari Dinas Bapekko Kota Surabaya dan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, pihak akademisi yakni praktisi dan Badan Pertanahan Nasional, dan pihak investor yakni PT. Grahawita Santika.

Analisa Delphi dilakukan untuk mendapatkan faktor, melalui suatu konsensus dan kesepakatan dari para pakar yang terkait, dalam hal ini para stakeholder kunci. Indikator-indikator yang telah dirumuskan melalui tinjauan pustaka akan diuji kembali melalui analisa Delphi agar diperoleh faktor-faktor yang relevan dengan kondisi kemunduran wilayah penelitian.

Selain mencari kesepakatan, dalam analisa Delphi ini juga tidak menutup kemungkinan adanya eksplorasi terhadap indikator yang telah ada, sehingga menghasilkan indikator baru yang selanjutnya menjadi faktor setelah dilakukan beberapa iterasi. Beberapa tahapan-tahapan dalam analisa Delphi yang dilakukan yaitu :

1. Wawancara I untuk eksplorasi

Wawancara I dilakukan secara semi-terstruktur dengan menggunakan panduan indikator serta variabel yang telah didapat melalui hasil tinjauan pustaka. Pada tahapan ini para stakeholder diminta pandangan serta pendapatnya mengenai indikator yang telah dirumuskan, stakeholder dapat menyetujui indikator, tidak setuju ataupun memberikan alternatif serta koreksi terhadap indikator tersebut.

2. Menyimpulkan hasil wawancara I

Hasil wawancara I yang memiliki beberapa kemungkinan seperti penambahan indikator baru, pengurangan indikator ataupun kesepakatan dari para stakeholder kembali diolah dan disimpulkan sebagai bahan untuk iterasi.

3. Iterasi dan penarikan kesimpulan

Hasil kesimpulan dari tahap eksplorasi kemudian disusun kembali sebagai panduan untuk Wawancara II atau Iterasi I, pada tahapan ini dilakukan *crosscheck* pendapat masing-masing *stakeholder*, untuk mengetahui apakah setiap pendapat dan pandangan para stakeholder tersebut mengarah pada sebuah kesepakatan. Iterasi dapat dilakukan beberapa kali hingga peneliti dapat menyimpulkan kesepakatan dari para stakeholder.

### **3.5.2 Penentuan Zona Pengembangan Kawasan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.**

Analisis penentuan zona ini dilakukan untuk mendapatkan zona kawasan yang berpotensi dalam pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Pada sasaran penentuan zona tersebut dilakukan teknik Overlay dalam GIS (Geographic Information System). Teknik Overlay merupakan prosedur penting dalam analisis GIS. Penjelasan mengenai Teknik Overlay yaitu kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya pada plot. Secara singkatnya, overlay menampilkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari beberapa peta tersebut. Pemahaman bahwa overlay peta

(minimal 2 peta) harus menghasilkan peta baru adalah hal mutlak. Dalam bahasa teknis harus ada poligon yang terbentuk dari 2 peta yang dioverlay. Jika dilihat data atributnya, maka akan terdiri dari informasi peta pembentuknya

Proses overlay yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggabungkan faktor-faktor yang didapat dari hasil analisis delphi pada sasaran pertama. Kemudian pada sasaran penentuan zona ini, faktor-faktor tersebut dijabarkan dalam bentuk peta dengan berdasarkan data-data yang telah di dapat.

### 3.6 Penentuan Parameter Tingkat Potensi Tiap Faktor

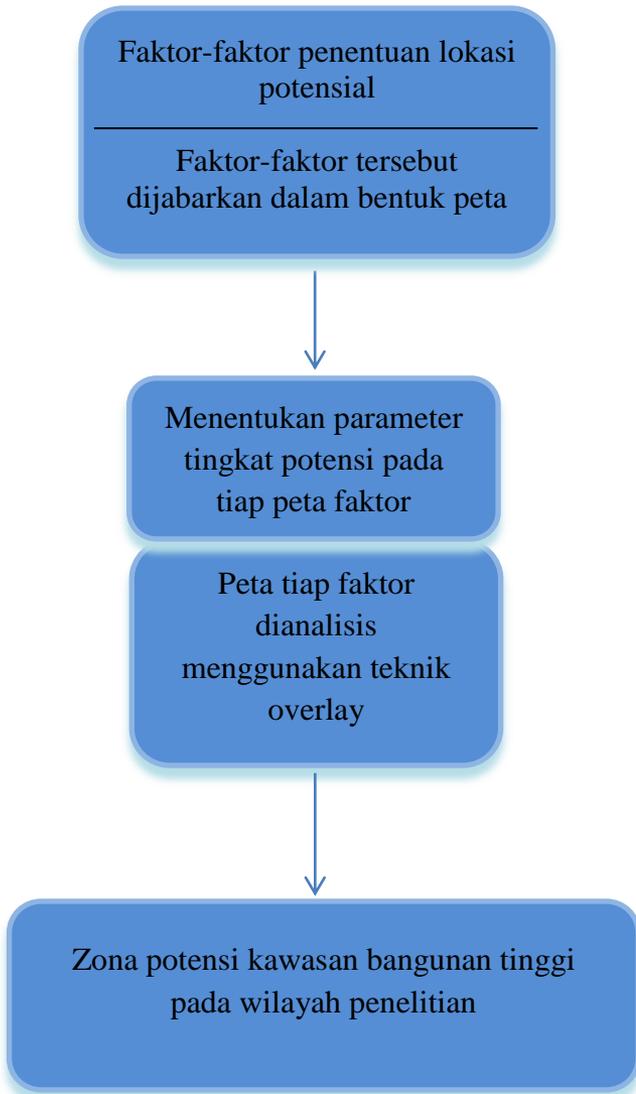
**Tabel 3.6**  
**Penentuan Parameter Tingkat Potensi Tiap Faktor**

<b>Variabel</b>	<b>Definisi Operasional</b>	<b>Parameter</b>	<b>Nilai</b>
Luas Lahan	Semakin lahan yang tersedia luas, maka masuk dalam kategori potensial	0 – 3 Ha	1
		3 – 25 Ha	2
		> 25 Ha	3
Harga Lahan	Semakin tinggi harga lahan potensi untuk pembangunan bangunan tinggi rendah	0 – 4.000.000	3
		4.000.000 - 8.000.000	2
		> 8.000.000	1
Ketinggian terkait KLB	Semakin rendah kondisi eksisting KLB maka semakin untuk dikuasai investor menjadi bangunan tinggi	0 – 3 lantai	3
		4 – 6 lantai	2
		7 – 9 lantai	1
Fungsi Jalan	Kesesuaian fungsi jalan eksisting terhadap bangunan tinggi	Arteri Sekunder	-

(Sumber: Perwali No.75 Tahun 2014)

Pembagian bobot nilai angka pada tabel 3.6 menunjukkan tingkat potensial pada tiap variabel maupun faktor. Misalkan pada nilai 1 menunjukkan tingkat potensi rendah, nilai angka 2 tingkat potensi sedang, kemudian nilai angka 3 tinggi. Terkhusus pada ketinggian terkait KLB pada kondisi eksisting di lapangan, karena telah ada beberapa bangunan yang ketinggiannya tidak lagi sesuai dengan pereaturan yang telah ditentukan, maka peneliti memodifikasi skala parameter ketinggian terkait KLB menjadi  $> 7$  lantai pada pembahasan tabel analisis berikutya.

Selanjutnya pada tahap teknik overlay, yaitu dengan menggabungkan peta-peta tersebut juga ditentukan parameter tingkat potensi pada tiap peta faktor. Sehingga hasil dari tahap overlay tersebut didapat zona potensi pada kawasan penelitian. Untuk lebih lanjut dijabarkan dalam bentuk gambar di bawah ini :



### **3.7 Tahapan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan terdiri dari beberapa tahapan dalam pelaksanaan penelitian ini. Adapun tahapan penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

#### **1. Perumusan Masalah**

Tahap ini meliputi identifikasi faktor dan hubungan antara faktor, khususnya hubungan sebab-akibat, sebagai akar dari permasalahan. Dari proses ini kemudian dirumuskan inti masalah dan penjabarannya. Pada tahapan pertama penelitian ini dilakukan identifikasi pokok permasalahan yang terjadi dalam arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari. Kemudian akan ditentukan batasan-batasan pembahasan atau ruang lingkup termasuk ruang lingkup wilayah maupun materi.

#### **2. Studi Literatur**

Tahapan ini dilakukan untuk mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penulisan, yang berupa teori, studi kasus, contoh penerapan dan hal-hal lain yang relevan. Sumbernya dapat berupa jurnal, makalah, buku, internet, koran dan lain-lain.

#### **3. Pengumpulan Data**

Tahapan pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Pada tahap ini harus tetap memperhatikan kekonsistenan sumber data tersebut. Data-data yang dibutuhkan disesuaikan dengan variabel yang digunakan dalam penelitian.

#### **4. Analisis**

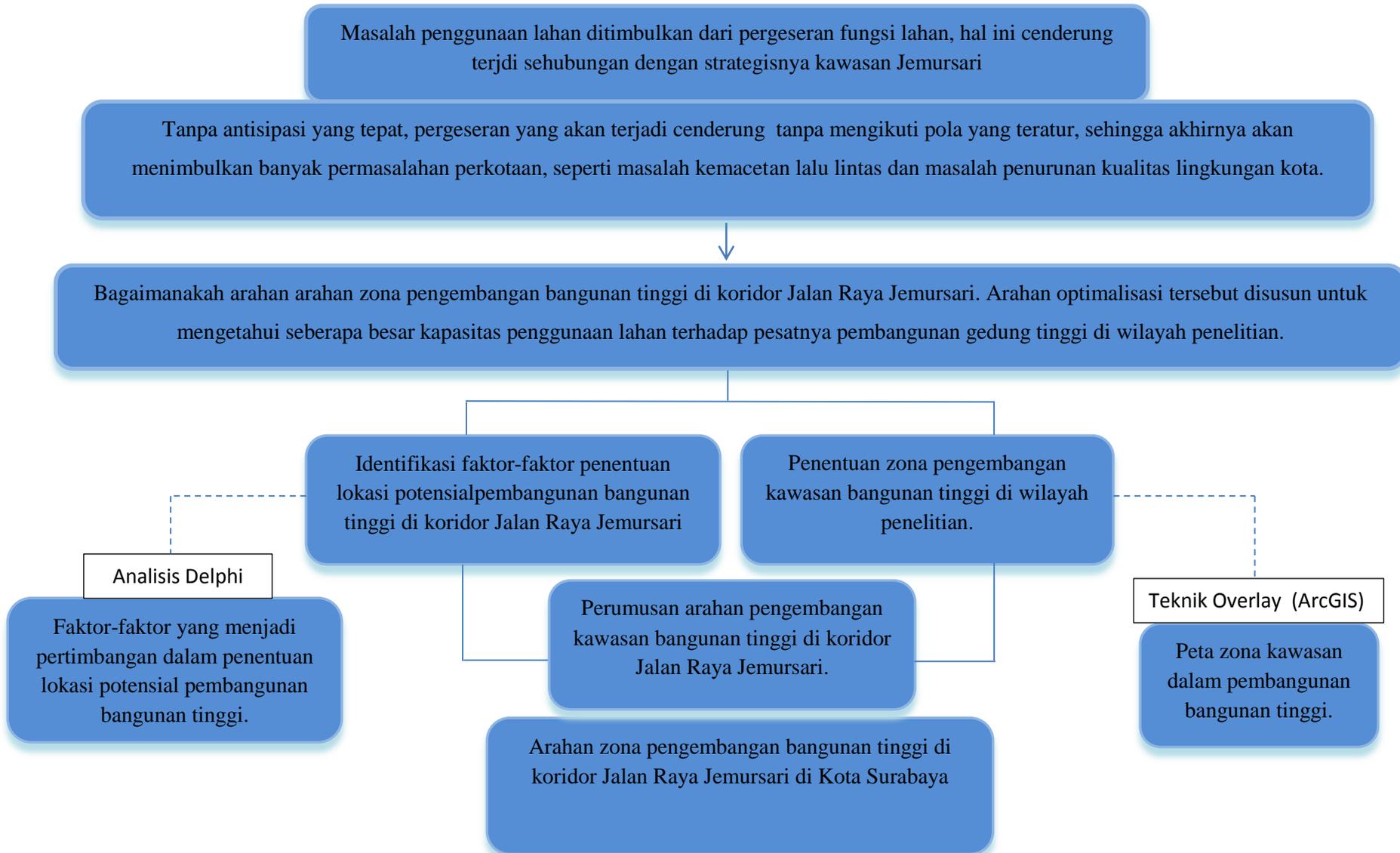
Setelah data penelitian telah diperoleh secara keseluruhan, maka tahapan selanjutnya dilakukan analisis

data tersebut. Pada tahap analisis dilakukan dengan teknik analisis yang sesuai dengan tujuan dari analisis tersebut. Pada tahap ini juga dilakukan penyajian data dari keseluruhan proses pengumpulan data yang telah dilakukan.

#### 5. Penarikan Kesimpulan

Akhir dari proses analisis akan menghasilkan suatu kesimpulan yang akan menjawab tujuan penelitian. Berdasarkan kesimpulan dari seluruh proses penelitian akandirumuskan rekomendasi yang berupa arahan arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.

### 3.7.1 Bagan Tahapan Penelitian



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi**

Secara administrative koridor Jalan Raya Jemursari masuk ke dalam kelurahan Jemur Wonosari di Kecamatan Wonocolo. Untuk gambaran umum wilayah studi dijelaskan berupa data-data dari profil kelurahan Jemur Wonosari.

##### **4.1.1 Letak Geografis Kelurahan Jemur Wonosari**

Jemur Wonosari merupakan sebuah kelurahan di wilayah kecamatan Wonocolo, kota Surabaya, provinsi Jawa Timur. Mayoritas area di kelurahan Jemur Wonosari adalah daratan rendah. Adapun batas-batas wilayah kelurahan Jemur Wonosari adalah:

Sebelah Utara : Kelurahan Margerejo  
 Sebelah Selatan : Kelurahan Siwalankerto  
 Sebelah Barat : Kelurahan Ketintang  
 Sebelah Timur : Keluraan Kendangsari

Dari letak geografisnya, potensi kelurahan Jemur Wonosari sangat menguntungkan, karena letaknya yang sangat memungkinkan terjadinya komunikasi dengan kelurahan lain.

##### **a. Kondisi Geografis**

<b>No.</b>	<b>Kondisi Geografis</b>	<b>Keterangan</b>
1	Tinggi wilayah dari permukaan laut	3 meter
2	Curah hujan rata-rata pertahun	2279 mm/thn
3	Topografi	Rendah

4	Suhu Udara	32-36 C
---	------------	---------

*Sumber: Data monografi kelurahan Jemur Wonosari tahun 2015*

b. Jarak dari pusat pemerintahan

No.	Keterangan	Jarak
1	Jarak dari pusat pemerintahan kecamatan	0.3 km
2	Jarak dari pusat pemerintahan kota	7 km
3	Jarak dari pusat provinsi	10 km
4	Jarak dari Ibu Kota Negara	968 km

*Sumber: Data monografi kelurahan Jemur Wonosari tahun 2015*

c. Jumlah perumahan dan luas kompleks perumahan

No.	Keterangan	Jumlah
1	Perumahan a. Perumahan permanen b. Perumahan semi permanen c. Perumahan non permanen	3285 unit 82 unit 79 unit
2	Komplek perumahan a. BTN b. Real Estate	6300 unit 2.5 H

*Sumber: Data monografi kelurahan Jemur Wonosari tahun 2015*

#### 4.1.2 Data Kependudukan Kelurahan Jemur Wonosari

Jumlah penduduk kelurahan Jemur Wonosari berdasarkan sensus jumlah tahun 2015 berjumlah 22.005 jiwa, dengan 6.343 KK. Untuk lebih jelasnya diuraikan dalam bentuk tabel berikut:

##### a. Jumlah Penduduk

No.	Keterangan	Jumlah
1	Lak-laki	11.023 jiwa
2	Perempuan	10.984 jiwa
3	Jumlah seluruhnya	22.005 jiwa

Sumber: BPS Surabaya tahun 2015

##### b. Perubahan jumlah penduduk

No.	Perubahan	Jumlah
1	Lahir	287
2	Meninggal	35
3	Penduduk masuk (datang)	199
4	Penduduk keluar	218

Sumber: BPS Surabaya tahun 2015

### 4.1.3 Penggunaan Lahan Ditinjau Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Koridor Jalan Raya Jemursari teridentifikasi sebagai wilayah dengan tingkat pertumbuhan fisik yang cukup tinggi, khususnya berkaitan dengan bangunan tinggi, karena koridor Jalan Raya Jemursari merupakan wilayah dengan geliat sosial dan ekonomi yang cukup tinggi. Banyak bangunan tinggi yang terdapat di koridor Jalan Raya Jemursari dengan penggunaan yang beragam, mayoritas berkaitan dengan kegiatan komersial perdagangan dan jasa.

Berikut merupakan daftar bangunan tinggi berupa perhotelan yang terdapat di koridor Jalan Raya Jemursari:

**Tabel 4.1**  
**Daftar Bangunan Tinggi Berupa Perhotelan di Wilayah Studi**

No .	Nama Bangunan Tinggi	Ketinggian (lantai)
1	D'Season Hotel 	6

2	<p data-bbox="398 236 602 272">Ibis Style Hotel</p> 	10
3	<p data-bbox="412 823 589 860">Hotel Santika</p> 	10

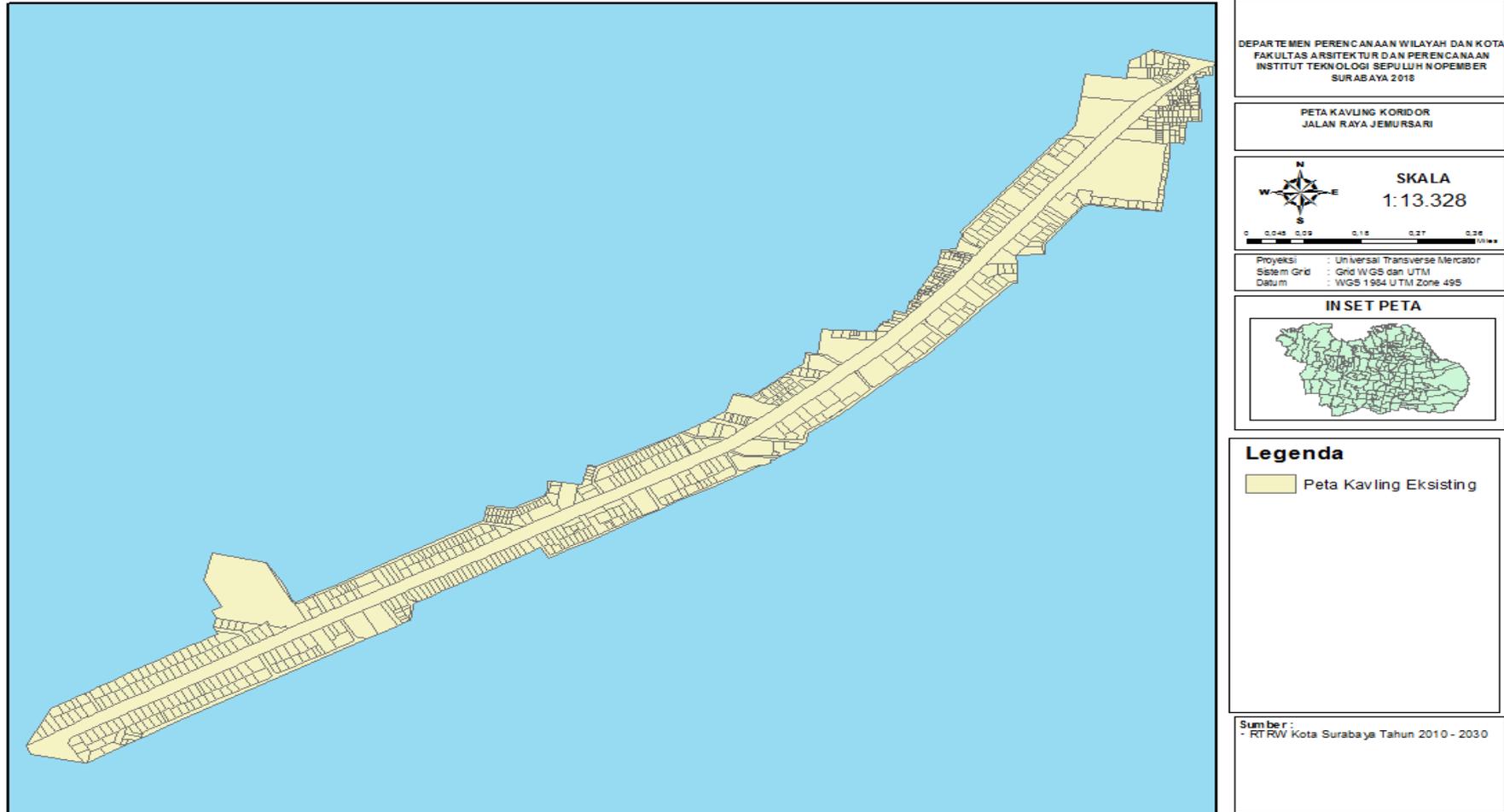
4	<p data-bbox="402 236 596 268" style="text-align: center;">Luminor Hotel</p> 	10
5	<p data-bbox="424 786 574 818" style="text-align: center;">Yello Hotel</p> 	8

6	<p data-bbox="431 236 568 268">Zest Hotel</p>  A photograph of the Zest Hotel building at night. The building is a multi-story structure with a facade of white and green panels. The 'Zest hotel' logo is illuminated in green at the top. The building is lit up from below, and the sky is a clear, dark blue.	6
7	<p data-bbox="420 735 580 767">Zoom Hotel</p>  A photograph of the Zoom Hotel building during the day. The building is a multi-story structure with a dark brown, vertically-slatted facade. The 'ZOOM' logo is visible at the top in white. The building is surrounded by trees and parked cars in front.	6

*Sumber: Survey primer tahun 2016*

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Peta 4.1**  
**Peta Kavling Kondisi Eksisting**



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

#### **4.1.4 Ketersediaan Lahan**

Koridor Jalan Raya Jemursari merupakan wilayah yang telah padat pemanfaatan fisiknya, tetapi bukan berarti tidak terdapat lahan yang belum terbangun. Di koridor Jalan Raya Jemursari masih terdapat lahan-lahan yang belum terbangun, mayoritas merupakan lahan terlantar dan telah dikuasai oleh investor.

Dalam studi ini, lahan-lahan yang dipandang sebagai lahan yang cukup potensial untuk dibangun bangunan tinggi tidak hanya terfokus pada lahan terlantar saja, tetapi lahan permukiman yang telah diakuisisi oleh investor. Hal ini didasarkan pada observasi awal dari penulis yang melakukan proses wawancara pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya. Menurut staf bidang Tata Ruang, lahan terlantar dan lahan permukiman penduduk teridentifikasi sebagai lahan yang terdapat surat masuk (IMB, ijin lokasi dan ijin HO) dari investor. Oleh karena itu lahan-lahan ini dipandang sebagai lahan yang potensial untuk dibangun bangunan tinggi.

#### **4.1.5 Tarikan dan Bangkitan Lalu Lintas**

Koridor Jalan Raya Jemursari memiliki geliat perekonomian dan yang cukup tinggi, hal ini mengakibatkan mobilitas penduduknya juga berpengaruh sehingga kondisi lalu lintas di koridor Jalan Raya Jemursari juga cukup padat pada jam-jam sibuk (*peak hour*). Dengan pemanfaatan di sekitar Jalan Raya Jemursari yang berorientasi pada perdagangan dan jasa serta telah banyak bangunan tinggi, maka hal ini menjadi beberapa dalam menciptakan kemacetan pada *peak hour*.

Berikut merupakan data Lalu lintas Harian Rata-rata (LHR) di lokasi studi, data LHR ini diperoleh dengan perhitungan jumlah lalu lintas selama pengamatan dibagi dengan lamanya pengamatan. Sebelumnya didapatkan dahulu data *counting* kemudian dikonversikan ke dalam smp/jam, lalu ditotal, data ini nantinya dibagi dengan 3 jam (lamanya pengamatan), diperoleh data LHR di Jalan Raya Jemursari 1227,9 (sumber: analisis 2016).

#### **4.1.6 Identifikasi faktor penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.**

Pembahasan pada tahap sasaran pertama dalam penelitian ini dilakukan analisa menggunakan alat analisis Delphi, hal ini bertujuan untuk mengeksplorasi pendapat dari masing-masing responden terhadap setiap yang diajukan ke dalam pertanyaan. Pada analisis, diperlukan adanya atau kesepakatan di antara beberapa responden. Dalam proses ini responden menyatakan kesetujuan dan ketidaksetujuannya terhadap faktor penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari.

Untuk menentukan responden dilakukan teknik *purposive sampling* dan kemudian melakukan analisis stakeholder, Analisis stakeholder disini berfungsi untuk menentukan stakeholder yang dianggap ahli dalam mengidentifikasi faktor penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi.

Pada analisis stakeholder yang dilakukan terdapat 3 jenis responden yang dianggap ahli :

1. Pihak Pemerintah

- Bapekko Surabaya (bidang fisik dan prasarana)
  - Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang (bidang tata ruang)
2. Pihak akademisi
    - Praktisi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya
  3. Pihak Investor
    - PT. Grahawita Santika.

#### 4.2. Hasil Wawancara Delphi

Untuk menentukan faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi diperoleh dari penelitian hasil sintesis kajian pustaka untuk dijadikan faktor

##### 4.2.1 Wawancara Delphi Tahap I

Mengenai desain dan hasil kuisioner dapat di lihat pada halaman Lampiran. Berikut merupakan hasil analisis Delphi tahap I :

**Tabel 4.2**  
**Analisis Delphi Tahap I**

<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>R1</b>	<b>R2</b>	<b>R3</b>	<b>R4</b>
Keberadaan lahan potensial	Luas kavling	S	S	S	S
	Nilai lahan	S	S	S	S
	Ketinggian terkait KLB yang ada	S	S	S	S

Kompleksitas kegiatan	Tarikan dan bangkitan lalu lintas	S	S	S	S
	Fungsi jalan	S	S	S	S
	Ketinggian optimal yang dapat dibangun	TS	TS	TS	TS

*Sumber: analisis tahun 2016*

Keterangan:

S : Setuju

TS : Tidak Setuju

R1 : Bappeko Surabaya

R2 :Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.

R3 :PraktisiBadan Pertanahan Nasional Kota Surabaya

R4 : PT. Grahawita Santika.

Berdasarkan analisis Delphi yang telah dilakukan, terdapat satu yang belum yaitu ketinggian optimal yang dapat dibangun. Berikut uraian singkat pendapat responden terkait:

1. Luas kavling

Keempat responden menyatakan setuju dengan berpengaruhnya luas kavling dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena luas kavling juga mempengaruhi kegiatan ekonomi pada wilayah studi.

2. Nilai lahan

Keempat stakeholder sependapat bahwa nilai lahan mempengaruhi penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena

nilai lahan di Koridor Jalan Raya Jemursari memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

3. Ketinggian terkait KLB di wilayah studi

Keempat responden menyatakan setuju dengan berpengaruhnya Bangkitan dan Tarikan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena dengan adanya KLB/KDB sebagai acuan normatif dalam membuat bangunan secara vertikal dalam hal ini ketinggian bangunan.

4. Bangkitan dan tarikan

Keempat responden menyatakan setuju dengan berpengaruhnya Bangkitan dan Tarikan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena semakin besarnya bangkitan dan tarikan maka semakin besar pula kegiatan ekonomi pada wilayah tersebut.

5. Fungsi jalan

Keempat pakar menyatakan setuju dalam masuknya faktor fungsi jalan dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena semakin besar kelas jalan maka mampu menarik mobilisasi pada wilayah tersebut.

6. Ketinggian optimal yang dapat dibangun

Keempat pakar menyatakan tidak setuju dalam masuknya faktor Ketinggian optimal yang dapat dibangun dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari, karena tidak relevan antara dokumen RTRW terhadap perkembangan perhotelan.

Hasil eksplorasi Delphi dalam tahap ini dijadikan basis dalam tahap selanjutnya (Iterasi) sehingga akan mencapai terkait penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Maka, kemudian didapat diiterasi yaitu *point* tentang ketinggian optimal yang dapat dibangun, dengan penjelasan dari para responden dikarenakan RDTRK yang telah ada dirasa sudah tidak dijadikan acuan dalam ketinggian optimal oleh para pengembang/investor.

#### 4.2.2 Wawancara Delphi Tahap II

Berdasarkan hasil kajian terhadap pendapat responden terdapat satu yang kurang tepat dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Setelah dilakukan tahap iterasi, dilakukan wawancara menanyakan kembali tentang luas kavling, nilai lahan, ketinggian terkait KLB, tarikan dan bangkitan lalu lintas, serta fungsi jalan.

**Tabel 4.3**  
**Wawancara Delphi Tahap II**

<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>R1</b>	<b>R2</b>	<b>R3</b>	<b>R4</b>
Keberadaan lahan potensial	Luas kavling	S	S	S	S
	Nilai lahan	S	S	S	S
	Ketinggian terkait KLB yang ada	S	S	S	S

Kompleksitas kegiatan	Tarikan dan bangkitan lalu lintas	TS	TS	TS	TS
	Fungsi jalan	S	S	S	S

*Sumber : Analisis 2016*

Keterangan:

S : Setuju

TS : Tidak Setuju

R1 : Bappeko Surabaya

R2 : Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.

R3 : Praktisi Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya

R4 : PT. Grahawita Santika

Hasil eksplorasi Delphi dalam tahap ini dijadikan basis dalam tahap selanjutnya (Iterasi) sehingga akan mencapai terkait penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Maka kemudian didapat yang diiterasi yaitu *point* tentang Tarikan dan bangkitan lalu lintas. Dengan penjelasan dari para responden dikarenakan RDTRK yang telah ada dirasa sudah tidak dijadikan acuan dalam tingkat besaran trikan dan bangkitan lalu lintas. Maka kemudian dilakukan kembali analisis Delphi tahap ke-3.

#### **4.2.3 Wawancara Delphi tahap III**

Berdasarkan hasil kajian terhadap pendapat responden terdapat kembali satu yang kurang tepat dalam penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Setelah dilakukan tahap iterasi, dilakukan wawancara menanyakan kembali tentang luas kavling, nilai lahan, ketinggian terkait KLB, serta fungsi jalan.

**Tabel 4.4**  
**Wawancara Delphi tahap III**

<b>Indikator</b>	<b>Variabel</b>	<b>R1</b>	<b>R2</b>	<b>R3</b>	<b>R4</b>
Keberadaan lahan potensial	Luas kavling	S	S	S	S
	Nilai lahan	S	S	S	S
	Ketinggian terkait KLB yang ada	S	S	S	S
Kompleksitas kegiatan	Fungsi Jalan	S	S	S	S

Berdasarkan hasil analisis Delphi yang telah dilakukan dengan tiga tahap, didapatkan empat yang telah disepakati sebagai yang mempengaruhi penentuan lokasi potensial, yaitu: (1) Luas kavling, (2) Nilai lahan, (3) Ketinggian terkait KLB, dan (4) Fungsi jalan. Selanjutnya faktor tersebut menjadi dasar dalam pencapaian sasaran berikutnya, yaitu penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor jalan Raya

### **4.3 Analisis Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.**

Untuk proses analisis pada sasaran kedua yaitu penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari menggunakan alat analisis teknik Overlay dalam Sistem Informasi Geospasial (SIG).

Setelah didapatkan faktor dalam penentuan lokasi potensial di kawasan studi, yaitu luas kavling, nilai lahan, ketinggian terkait Koefisien Lantai Bangunan/KLB, tarikan dan bangkitan, serta fungsi jalan. Maka faktor tersebut di atas

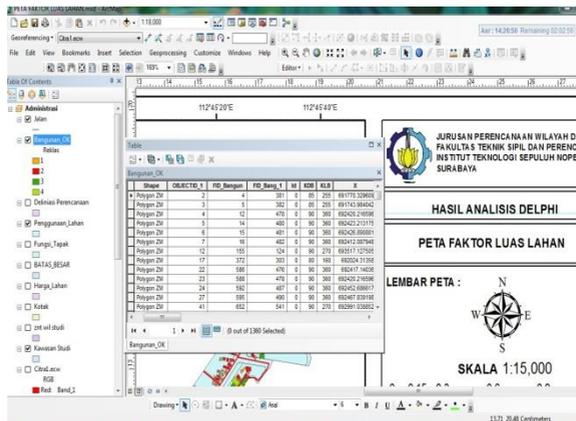
dijadikan peta dasar dalam teknik Overlay (SIG) sehingga didapat zona kawasan.

### 4.3.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi.

Dalam melakukan identifikasi dari faktor lokasi potensial kawasan bangunan tinggi pengolahan data menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG) yaitu program *ArcGis 10.1* dan *Microsoft Excel* dengan menu *Pivot tabel* Dengan langkah-langkah sebagai berikut :

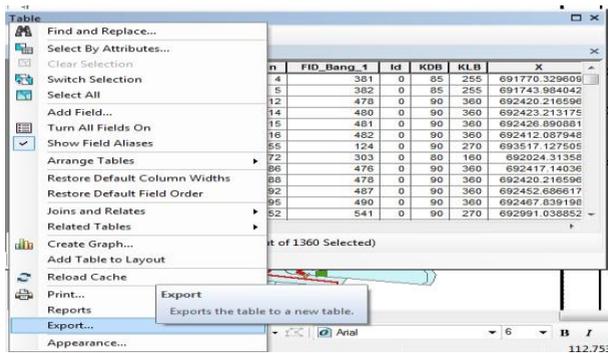
#### a. Mengolah data menggunakan *ArcGis 10.1*.

Data yang diperoleh dilapang selanjutnya diolah dan dianalisis menggunakan menu *ArcMap* yang ada didalam aplikasi *ArcGis 10.1*, memasukkan setiap nilai atau *attribute* kedalam masing-masing polygon atau obyek bidang tanah dan bangunan sehingga memudahkan dalam mengklasifikasikan dan analisisnya.



Gambar 4.1 Proses memasukkan data kedalam ArcGis.

- b. Memindahkan data hasil analisa spasial dari *ArcGis*  
 Data hasil pengolahan spasial yang tersimpan didalam Tabel di Aplikasi *ArcGis* selanjutnya dipindahkan agar lebih memudahkan pengolahannya menggunakan aplikasi *Microsoft Excel*.



Gambar 4.2 Proses Export data di ArcGis

caranya dengan menggunakan menu *Export* yang tersedia dalam ArcGis lalu data disimpan dalam format *dBase Files (\*.dbf)* sehingga dapat dibuka dalam aplikasi *Microsoft Excel*.

- c. Mengolah data menggunakan *Microsoft Excel*.  
 Data yang telah tersimpan dalam format *dBase Files (\*.dbf)*, selanjutnya diolah menggunakan *Microsoft Excel*, setelah data tersebut dapat dibuka, maka dilanjutkan dengan memanfaatkan menu *Pivot Tabel* yang telah tersedia didalam *Microsoft Excel*, hal ini akan semakin memudahkan dalam melakukan klasifikasi dan analisa sesuai dengan kebutuhan.

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2							
3	<b>Row Labels</b>	<b>Sum of Luas</b>	<b>No</b>	<b>Harga</b>	<b>kelas</b>	<b>Luas (M2)</b>	
4	1	575.6862786	1	< Rp.3.000.000	1	575.69	
5		Rp. 2,700,000	575.6862786	2	Rp.3.000.000 - Rp.5.000.000	2	112,502.09
6	2	112502.0949	3	Rp.5.000.000 - Rp.8.000.000	3	139,985.42	
7		Rp. 3,950,000	96082.65867	4	> Rp.8.000.000	4	191,629.47
8		Rp. 4,540,000	16419.43624				
9	3	139985.4161					
10		Rp. 7,150,000	58555.41575				
11		Rp. 7,600,000	81430.00039				
12	4	191629.4686					
13		Rp. 8,230,000	191629.4686				
14	<b>Grand Total</b>	<b>444692.6659</b>					
15							
16							
17							
18							

*Gambar 4.3 Klasifikasi data menggunakan menu Pivot Tabel .*

Selanjutnya hasil identifikasi faktor penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi diperoleh data luas lahan, harga lahan dan ketinggian terkait koefisien lantai bangunan.

#### 4.3.1.1 Faktor Luas Lahan

**Tabel 4.5**  
**Parameter Skala Luas Lahan**

<b>Kelas Skala Luas</b>	<b>Nilai</b>	<b>Luas (Ha)</b>
0 – 3 Ha	1	49,63
3 – 25 Ha	2	7,78
>25 Ha	3	0
Total		57,41

(Sumber: analisis tahun 2018)

Berdasarkan hasil identifikasi luas lahan ditentukan parameter skala luas pada tabel 4.5. Luas lahan merupakan salah satu dari penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi. Pada tabel 4.5 dapat dijelaskan bahwa kelas skala luas 0 – 3 Hektar masuk dalam penilaian angka 1 yang berarti tingkat potensinya rendah. Kemudian kelas skala luas 3 – 25 Hektar masuk dalam penilaian angka 2 yaitu tingkat potensinya sedang. Sedangkan pada kelas skala lebih dari 25 Hektar tidak terdapat pada kondisi eksisting luas lahan di wilayah studi. Hasil analisis tersebut tergambar pada peta 4.2

**Peta 4.2**  
**Peta Faktor Luas Lahan**



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

### 4.3.1.2 Faktor Nilai Lahan

**Tabel 4.6**  
**Parameter Skala Haraga Lahan**

<b>Skala Harga (Rp)</b>	<b>Nilai</b>	<b>Luas (Ha)</b>
0 – 4.000.000	3	12,90
4.000.000 – 8.000.000	2	21,64
>8.000.000	1	22,87
Total		57,41

(Sumber: BPN dan analisis tahun 2018)

Selain luas lahan yang merupakan salah satu dari penentu lokasi potensial kawasan bangunan tinggi, terdapat juga nilai lahan. Berdasarkan pada tabel 4.6 untuk skala harga 0 – 4.000.000 masuk dalam penilaian angka 3 yang berarti tingkat potensi tinggi. Kemudian pada skala harga 4.000.000 – 8.000.000 masuk dalam penilaian angka 2 dengan potensi sedang. Sedang skala harga lebih dari 8.000.000 masuk dalam penilaian angka 1 dengan tingkat potensi rendah. Hasil analisis tersebut tergambar pada peta 4.3

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Peta 4.3**  
**Peta Faktor Harga Lahan**



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

### 4.3.1.3 Faktor Ketinggian Terkait Koefisien Lantai Bangunan

**Tabel 4.7**  
**Parameter skala ketinggian lantai terkait KLB**

<b>Skala ketinggian (KLB)</b>	<b>Nilai</b>	<b>Luas (Ha)</b>
0 – 3 lantai	3	50,74
4 – 6 lantai	2	5,91
>7 lantai	1	0,75
<b>Total</b>		57,41

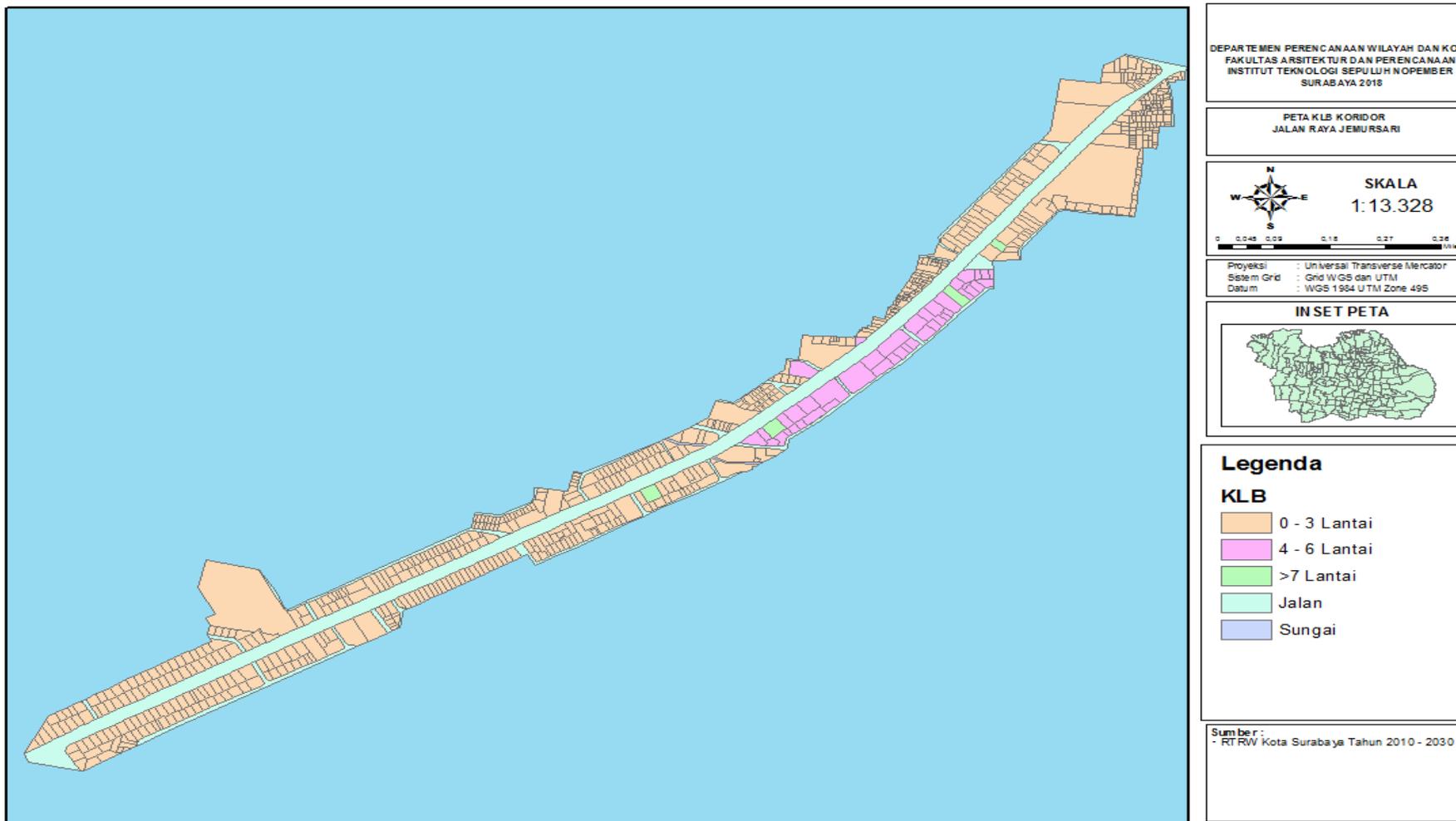
(Sumber: analisis tahun 2018)

Faktor selanjutnya yang menjadi salah satu faktor penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi adalah koefisien lantai bangunan, dimana dari tabel diatas dapat

diketahui skala Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0 – 3 lantai masuk dalam penilaian angka 3 dengan potensi tinggi. Kemudian pada skala 4 – 6 lantai dalam penilaian angka 2 dengan kategori tingkat potensi sedang. Sedangkan skala 7 – 9 lantai pada penilaian angka 1 dengan tingkat potensi rendah. Hasil analisis pada tabel di atas dapat tergambar pada peta 4.4

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Peta 4.4**  
**Peta Faktor Tinggi Bangunan**



*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

#### **4.3.1.4 Faktor Fungsi Jalan**

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014, maka Jalan Raya Jemursari memiliki fungsi jalan sebagai jalan arteri sekunder dengan kelas jalan adalah III/B. Jalan arteri sekunder adalah jalan arteri yang menghubungkan antara kawasan primer dan kawasan sekunder kesatu, antar kawasan sekunder kesatu, atau antara kawasan sekunder kesatu dan antar kedua (Peraturan Pemerintah No.26 Tahun 1985).

Ciri-ciri jalan arteri sekunder, yaitu:

- Didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 30 (tiga puluh) km/jam dan dengan lebar badan jalan tidak kurang dari 11 (sebelas) meter.
- Mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata.
- Lalu lintas cepat tidak boleh terganggu oleh lalu lintas lambat.
- Pengaturan pada persimpangan jalan sebidang.

#### **4.3.2 Arahan Zona pengembangan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari**

Dari hasil identifikasi faktor-faktor penentuan lokasi potensial kawasan bangunan tinggi yang berupa tabel luas lahan, harga lahan dan ketinggian terkait koefisien lantai bangunan yang dikelompokkan dalam 3 kelas parameter, maka berdasarkan kesamaan karakter kelas-kelas tersebut selanjutnya dapat ditentukan beberapa zona arahan pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor jalan raya Jemursari yang dapat tergambarkan dari peta hasil overlay dari ke 4 faktor tersebut di atas.

**Tabel 4.8**  
**Zona Pengembangan Bangunan Tinggi**

<b>Tingkat Potensi</b>	<b>Skala Penilaian</b>	<b>Luas (Ha)</b>
Rendah	0 – 3	0
Sedang	4 – 6	40,763
Tinggi	7 - 9	16,646
<b>Total</b>		57,408

(Sumber: analisis tahun 2018)

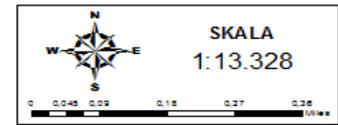
Dari hasil analisis peta yang telah tersedia pada tabel 4.8 tersebut dapat jelaskan mengenai arahan zona pengembangan bangunan tinggi di kawasan studi, yaitu: terlihat pada peta 4.5 zona yang terlihat mendominasi pada jalan raya Jemursari masuk dalam kategori zona potensi sedang dengan tertanda blok berwarna jingga. Kemudian untuk pada peta 4.5 terkait zona dengan tingkat potensi tinggi rata-rata terdapat pada bagian selatan, tetapi juga masih terdapat beberapa zona dengan tingkat potensi kategori tinggi di bagian utara dari koridor jalan Raya Jemursari, lebih terperinci lagi zona tinggi tersebut tertanda dengan blok berwarna merah.

**Peta 4.5**  
**Peta Zona Kawasan**

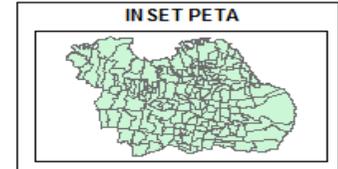


DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA 2018

PETA HASIL OVERLAY KORIDOR  
JALAN RAYA JEMURSARI



Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
Sistem Grid : Grid WGS dan UTM  
Datum : WGS 1984 UTM Zone 49S



**Legenda**

**Hasil\_Overlay**

**Keterangan**

	Jalan
	Sedang
	Sungai
	Tinggi

Sumber :  
- RT RW kota Surabaya Tahun 2010 - 2030

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

#### **4.4 Arahan Zona Pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari**

Kota Surabaya selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, sejalan dengan dinamika masyarakatnya. Hal ini karena perkembangan ruang kota ditentukan oleh tiga faktor utama yaitu masyarakat, kegiatan masyarakat dan pola pergerakan antar pusat kegiatan masyarakat satu dengan lainnya. Ketiga hal inilah yang secara fisik akan termanifestasikan dalam perubahan kebutuhan ruang kota dari waktu ke waktu.

Salah satu ruang kota yang terus berkembang adalah koridor Jalan raya Jemursari, kini mengalami pertumbuhan cukup pesat yang menjadi salah satu koridor komersial dan berpengaruh di Kota Surabaya, hal ini dibuktikan dengan begitu banyaknya berdiri bangunan tinggi di sepanjang koridor jalan jemursari.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2013-2033 terkait Rencana Struktur Jaringan Jalan diarahkan untuk membuka, meningkatkan, dan memecah akses selatan – utara sehingga tidak terkonsentrasi pada koridor tengah kota, dimana Jalan Jemursari masuk dalam koridor timur yang meliputi Jl.Jemursari – Jl.Menur – Jl.Kenjeran.

Arahan pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari untuk kegiatan perdagangan dan jasa dimana kegiatan perdagangan dan jasa di koridor jalan jemursari di memiliki spesifikasi untuk perhotelan dan perdagangan. Namun, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam rangka pemantapan fungsi pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa dengan pengendalian pembangunan untuk bangunan tinggi.

Arahan ketinggian bangunan di Kota Surabaya diatur dalam Peraturan Wali Kota Surabaya No.39 Tahun 2012 tentang Standar Teknis untuk Pelayanan Pemanfaatan Ruang didalam Pasal 1 menjelaskan :

- a. Ketinggian Bangunan adalah tinggi suatu bangunan dihitung mulai dari muka tanah sampai elemen bangunan tertinggi, dinyatakan dalam ukuran meter atau jumlah lantai bangunan dengan ketinggian per lantai bangunan antara 3 m (tiga meter) sampai dengan 5 m (lima meter).
- b. Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai. Lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.
- c. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- d. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah Garis Sempadan Pagar, yang ditetapkan dalam rencana kota.

Kemudian dalam Pasal 15 menjelaskan tentang Garis Sempadan Pagar (GSP), antara lain :

- a. Pelayanan perizinan pemanfaatan ruang yang pernah diterbitkan, secara umum GSP pada jalan lingkungan paling sedikit 3 m (tiga meter).
- b. Pada lokasi yang belum ada perencanaan, apabila terdapat saluran yang direncanakan lebih dari sama dengan 8 (delapan) meter (termasuk penampang basah dan kering), maka perlu ditentukan GSP yang berfungsi sebagai sempadan sungai maupun jalan inspeksi paling sedikit 3 m (tiga meter) satu sisi atau mempertimbangkan rencana tata ruang dan kondisi sekitarnya.

Untuk kegiatan perdagangan dan jasa diatur dalam pasal 16 yang mengatur

- a. Pada bangunan yang pemanfaatannya untuk perdagangan dan jasa komersial atau fasilitas umum dengan lebar lahan paling sedikit 20 m (dua puluh meter) dan/atau bangunan antara 5 (lima) lantai sampai dengan kurang dari 8 (delapan) lantai, GSB Samping salah satu sisi paling sedikit 3 m (tiga meter).
- b. Pada bangunan bertingkat tinggi yang pemanfaatannya untuk perdagangan dan jasa komersial atau fasilitas umum dengan ketinggian antara 8 (delapan) lantai sampai dengan 12 (dua belas) lantai, GSB Samping salah satu sisi dan Belakang paling sedikit 4 m (empat meter) dan GSB samping pada sisi lainnya paling sedikit 2 m (dua meter).
- c. Pada bangunan bertingkat tinggi yang berada di posisi pojok dan KDB kurang dari 50% (lima puluh persen), maka GSB Samping dan Belakang paling sedikit 3 m (tiga meter).

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Tabel 4.9**  
**Arahan Zona pengembangan bangunan tinggi**

<b>Zona</b>	<b><i>Expert Judgement</i></b>	<b>Pembahasan</b>	<b>Arahan</b>
Sedang	Potensi sedang untuk pengembangan skala bangunan sedang	Karena ukuran luas kavling rata-rata sedang maka diarahkan untuk bangunan kurang dari 6 lantai dengan luas kavling keseluruhan 40,763 Ha	Ruko dan perkantoran dengan ketinggian tidak lebih dari 6 lantai
Tinggi	Tingkat potensi pengembangan dalam skala tinggi	Karena ukuran kavling cukup luas disertai dengan harga lahan relatif sedang maka tingkat pengembangannya masuk dalam kategori tinggi atau potensial.	Apartemen tipe kondominium dan perhotelan dengan ketinggian lebih dari 7 lantai

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

Pada tabel diatas, pembagian zona diperkuat dan dibahas oleh ahli (*expert judgement*) untuk menentukan arahan pengembangannya

Pada zona sedang diklasifikasikan potensi sedang untuk pengembangan skala bangunan sedang, ukuran luas kavling rata-rata sedang maka diarahkan untuk bangunan 2-3 lantai dengan luas kavling 40,763 Ha, dapat diambil contoh untuk arahan pengembangannya bangunan Ruko dan perkantoran dengan ketinggian 2-3 lantai.

Pada zona tinggi diklasifikasikan Tingkat potensi pengembangan tinggi untuk ukuran kavling cukup luas disertai dengan harga lahan relatif sedang maka tingkat pengembangannya masuk dalam kategori tinggi. Contoh arahan pengembangan yang dapat dilakukan adalah Apartemen tipe kondominium dan perhotelan dengan ketinggian maksimal 6 lantai.

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain :

1. Berdasarkan hasil analisis Delphi yang telah dilakukan dengan tiga tahap, didapatkan empat faktor yang telah disepakati (konsensus) sebagai faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi potensial, yaitu faktor: (1) Luas kavling, (2) Nilai lahan, (3) Ketinggian terkait KLB, dan (4) Fungsi jalan. Selanjutnya faktor-faktor tersebut menjadi dasar dalam pencapaian sasaran berikutnya, yaitu penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari.
2. Dari hasil analisis penentuan zona didapatkan zona di kawasan studi yaitu zona sedang dan zona rendah. Zona sedang diartikan sebagai zona dengan tingkat potensi sedang untuk pengembangan skala sedang, karena ukuran luas kavling rata-rata sedang maka diarahkan untuk bangunan kurang dari 6 lantai dengan luas kavling keseluruhan 40,763 Ha. Kemudian untuk zona tinggi yaitu zona dengan tingkat potensasi pengembangan dalam skala tinggi, karena ukuran kavling cukup luas disertai dengan harga lahan relatif sedang maka tingkat pengembangannya masuk dalam kategori tinggi.
3. Arahan untuk zona sedang dapat berupa ruko dan perkantoran dengan ketinggian tidak lebih dari 6 lantai. Kemudian arahan untuk zona tinggi dapat berupa

pembangunan berskala tinggi seperti apartemen tipe kondominoun dan perhotelan dangan ketinggian lebih dari 7 lantai.

## **5.2 Saran**

Adapun saran yang dapat disampaikan oleh penulis terkait permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Saran terkait penulisan penelitian ini juga ditujukan kepada penulis berupa hal-hal yang belum atau tidak tercantumkan dalam proses analisis mengenai arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor jalan Raya Jemursari. Saran atau masukan tersebut dpat berupa ditamhaknya point-pint variabel untuk lebih mendukung dalam alat analisis penentuan zona pengembangan bangunan tinggi.
2. Dalam rangka mendukung arahan zona pengembangan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari, maka Pemerintah Kota Surabaya perlu memperhatikan penyediaan dan pengaturan sistem utilitas perkotaan pada kawasan komersial.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku dan Jurnal**

- Arsyad S., 1989. *Konservasi Tanah dan Air*. IPB Press, Bogor.
- Creswell, J. W. (1998). *Qualitative inquiry and research design : choosing among five tradituion*. London. Sage Publication. London
- Dikun, S. Dan Arief, D (1993). *Strategi Pemecahan Masalah Luas Bangunan dan Lalu Lintas*. Bahan Seminar dampak pemanfaatan intensitas lahan gedung tinggi/superlokasi di Jakarta terhadap lalu lintas disekitarnya. Universitas Taruma Negara bekerjasama dengan Pemerintah DKI Jakarta.
- Djamal, I dan Abimanyu, U (1993). *Pengaruh Pemanfaatan Gedung Tinggi Terhadap Dampak Lalu Lintas*, Bahan seminar dampak pemanfaatan intensitas lahan gedung tinggi/superlokasi di Jakarta terhadap lalu lintas disekitarnya. Universitas Taruma Negara bekerjasama dengan Pemerintah DKI Jakarta.
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*. Bandung. Penerbit ITB
- Kaiser J Edward, Chapin Stuart F. *Urban Landuse Planning*. University of Illonis Press. Urban and Chicago
- LPPM ITB (1994). *Kajian Tingkat Bangkitan: BNI City dan Denayasa City*.
- Marlina, Endy (2007). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi. Yogyakarta
- Sadyohutomo, Mulyono (2016). *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*. Surabaya

Shirvani, Hamid (1985). *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold. New York

Sugiyono, (2008), *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R & D*. Alfabeta, Bandung.

Susanto, Bambang (2008). *Bangunan Baru dan Ancaman Kemacetan di Jakarta*. *Bulletin Tata Ruang*

### **Undang-Undang dan Peraturan**

Peraturan Menteri No 6 tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan

UU No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Walikota Surabaya No.75 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Tinggi Di Kota Surabaya

## DAFTAR ISI

BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1. LatarBelakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan .....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4.Sasaran Penelitian.....	5
1.5. Ruang Lingkup Wilayah.....	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II .....	11
TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1Tinjauan Umum Lahan dan Ruang.....	11
2.1.1 Penggunaan Lahan.....	11

2.1.2 Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan.....	12
2.1.3 Nilai Lahan .....	14
2.1.4 Pemanfaatan Ruang .....	17
2.1.5 Hubungan Lahan, Ruang, dan Bangunan .....	17
2.2 Tinjauan Umum Bangunan Gedung.....	19
2.2.1 Definisi Bangunan Gedung.....	19
2.2.2 Definisi Bangunan Tinggi.....	20
2.3 Kriteria Penempatan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.....	22
2.3.1 Ketersediaan Lahan .....	22
2.3.2 Aksesibilitas Perkotaan.....	24
2.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	28
2.4.1 Perlunya pengendalian pemanfaatan ruang .....	28
2.4.2 Alat pengendalian .....	29
2.5 Sintesis Teori.....	32
2.5.1 Definisi Bangunan Tinggi.....	32
2.5.2 Indikator dan Variabel Arahan Zona pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemur Sari.	33
<b>BAB III.....</b>	<b>35</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	35

3.1.1 Pendekatan penelitian .....	35
3.1.2 Jenis Penelitian .....	36
3.2 Variabel Penelitian .....	38
3.3 Penentuan Stakeholder .....	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	44
3.4.1 Survey Primer .....	44
3.4.2 Survey Sekunder .....	46
3.5 Teknik Analisa .....	46
3.5.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan Lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi.....	48
3.6 Penentuan Parameter Tingkat Potensi Tiap Faktor ....	52
3.7 Tahapan Penelitian .....	55
3.7.1    Bagan Tahapan Penelitian .....	57
BAB IV.....	59
HASIL DAN PEMBAHASAN .....	59
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi .....	59
4.1.1 Letak Geografis Kelurahan Jemur Wonosari...	59
4.1.2    Data Kependudukan Kelurahan Jemur Wonosari	61
4.1.3 Penggunaan Lahan Ditinjau Berdasarkan Ketinggian Bangunan.....	62

4.1.4 Ketersediaan Lahan .....	69
4.1.5 Tarikan dan Bangkitan Lalu Lintas .....	69
4.1.6 Identifikasi faktor penentuan lokasi potensial pembangunan bangunan tinggi di koridor Jalan Raya Jemursari.....	70
4.2.1. Hasil Wawancara Delphi .....	71
4.3 Analisis Penentuan zona pengembangan kawasan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.	76
4.3.1 Identifikasi Faktor-Faktor Penentuan lokasi Potensial Kawasan Bangunan Tinggi. ....	77
4.3.2 Arahan Zona pengembangan bangunan tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari.....	91
4.4 Arahan Zona Pembangunan Bangunan Tinggi di Koridor Jalan Raya Jemursari .....	95
<i>(Halaman ini sengaja dikosongkan)</i> .....	102
BAB V .....	103
PENUTUP .....	103
5.1 Kesimpulan.....	103
5.2 Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	105

**LAMPIRAN.****Hasil Eksplorasi Analisis Delphi****Hasil Iterasi I Analisis Delphi****Responden 1****Nama Responden:** Arum Safitri**Jabatan:** Staff (Badan Perencanaan Pembangunan) Bidang fisik & Prasaranan Bappeko Surabaya.**Alamat:** Jl. Pacar No.8, Ketabang, Genteng, Kota Surabaya**Indikator : Keberadaan lahan potensial****Variabel : Luas kavling****SETUJU**

*“Luas kavling jelas mempengaruhi ketinggian bangunan, karena luas kavling juga mempengaruhi bangunan ini nantinya mau dijadikan lahan vertical kayak gimana”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial****Variabel : Nilai lahan****SETUJU**

*“latar belakang pendidikan berpengaruh pada saran/masukan program/kegiatan yang akan dilaksanakan”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**SETUJU**

**Variabel : Ketinggian terkait KDB/KLB yang ada**

*“kesibukan personal menyebabkan kurang memperhatikan lingkungan dan enggan berpartisipasi dalam program/kegiatan permukimannya”*

**Indikator : Kompleksitas kegiatan**

**SETUJU**

**Variabel : Tarikan dan bangkitan lalu lintas**

*“penghasilan yang diterima mempengaruhi keikutsertaan dalam program/kegiatan permukiman/hunian”*

**Indikator : Kompleksitas kegiatan**

**SETUJU**

**Variabel : Fungsi jalan**

*“fasilitas permukiman dipengaruhi oleh gender penghuninya, sehingga program/kegiatan yang akan digagas harus memperhatikan gender juga”*

***Indikator : Inovasi***

***Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun***

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

## **LAMPIRAN .**

### **Hasil Eksplorasi Analisis Delphi**

#### **Hasil Iterasi I Analisis Delphi**

#### **Responden 2**

**Nama Responden:** Dina Novira

**Jabatan:** Staff (Badan Perencanaan Pembangunan) Bidang  
Permukiman DPU CKTR Kota Surabaya

**Alamat:** Jl. Pacar No.8, Ketabang, Genteng, Kota Surabaya

***Indikator : Keberadaan lahan  
potensial***

***Variabel : Luas kavling***

**SETUJU**

*“Luas kavling jelas mempengaruhi ketinggian bangunan,*

*karena luas kavling juga mempengaruhi bangunan ini nantinya mau dijadikan lahan vertical kayak gimana”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**Variabel : Nilai lahan**

**SETUJU**

*“harga lahan selalu dan pasti menjadi bahan pertimbangan maupun daya tarik dalam suatu project pembangunan di Kota Surabaya”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**Variabel : Ketinggian terkait KDB/KLB yang ada**

**SETUJU**

*“kesibukan personal menyebabkan kurang memperhatikan lingkungan dan enggan berpartisipasi dalam program/kegiatan permukimannya”*

**Indikator : Kompleksitas kegiatan**

**Variabel : Tarikan dan bangkitan lalu lintas**

**SETUJU**

*“penghasilan yang diterima mempengaruhi keikutsertaan dalam program/kegiatan permukiman/hunian”*

**Indikator : Kompleksitas  
kegiatan**

**SETUJU**

**Variabel : Fungsi jalan**

*“fasilitas permukiman dipengaruhi oleh gender penghuninya,  
sehingga program/kegiatan yang akan digagas harus  
memperhatikan gender juga”*

**Indikator : Inovasi**

**TIDAK SETUJU**

**Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi  
disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni  
tidak akan berubah”*

## **LAMPIRAN .**

### **Hasil Eksplorasi Analisis Delphi**

### **Hasil Iterasi I Analisis Delphi**

### **Responden 3**

**Nama Responden:** Ir. Mulyono Sadyohutomo, MCRP

**Jabatan:** Praktisi dari Badan Pertanahan

Nasional Kota Surabaya

**Alamat:**

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**Variabel : Luas kavling**

**SETUJU**

*“Luas kavling jelas mempengaruhi ketinggian bangunan, karena luas kavling juga mempengaruhi bangunan ini nantinya mau dijadikan lahan vertical kayak gimana”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**Variabel : Nilai lahan**

**SETUJU**

*“latar belakang pendidikan berpengaruh pada saran/masukan program/kegiatan yang akan dilaksanakan”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**Variabel : Ketinggian terkait KDB/KLB yang ada**

**SETUJU**

*“kesibukan personal menyebabkan kurang memperhatikan lingkungan dan enggan berpartisipasi dalam program/kegiatan permukimannya”*

<p><b>Indikator : Kompleksitas kegiatan</b></p> <p><b>Variabel : Tarikan dan bangkitan lalu lintas</b></p>	<p><b>SETUJU</b></p>
--	----------------------

*“penghasilan yang diterima mempengaruhi keikutsertaan dalam program/kegiatan permukiman/hunian”*

<p><b>Indikator : Kompleksitas kegiatan</b></p> <p><b>Variabel : Fungsi jalan</b></p>	<p><b>SETUJU</b></p>
---	----------------------

*“fasilitas permukiman dipengaruhi oleh gender penghuninya, sehingga program/kegiatan yang akan digagas harus memperhatikan gender juga”*

<p><b>Indikator : Inovasi</b></p> <p><b>Variabel : Ketinggian optimal yang dapat dibangun</b></p>	<p><b>TIDAK SETUJU</b></p>
---	----------------------------

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

**LAMPIRAN .****Hasil Eksplorasi Analisis Delphi****Hasil Iterasi I Analisis Delphi****Responden 4****Nama Responden:** Kirara**Jabatan:** Staff Humas PT. Grahawita Santika (Hotel Santika Jemursari)**Alamat:** Jl Jemursari No.254, Surabaya**Indikator : Keberadaan lahan potensial****Variabel : Luas kavling****SETUJU**

*“Luas kavling jelas mempengaruhi ketinggian bangunan, karena luas kavling juga mempengaruhi bangunan ini nantinya mau dijadikan lahan vertical kayak gimana”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial****Variabel : Nilai lahan****SETUJU**

*“latar belakang pendidikan berpengaruh pada saran/masukan program/kegiatan yang akan dilaksanakan”*

**Indikator : Keberadaan lahan potensial**

**SETUJU**

**Variabel : Ketinggian terkait KDB/KLB yang ada**

*“kesibukan personal menyebabkan kurang memperhatikan lingkungan dan enggan berpartisipasi dalam program/kegiatan permukimannya”*

**Indikator : Kompleksitas kegiatan**

**SETUJU**

**Variabel : Tarikan dan bangkitan lalu lintas**

*“penghasilan yang diterima mempengaruhi keikutsertaan dalam program/kegiatan permukiman/hunian”*

**Indikator : Kompleksitas kegiatan**

**SETUJU**

**Variabel : Kelas jalan**

*“fasilitas permukiman dipengaruhi oleh gender penghuninya, sehingga program/kegiatan yang akan digagas harus memperhatikan gender juga”*

***Indikator : Inovasi***

***Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun***

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi  
disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni  
tidak akan berubah”*

## Hasil Iterasi II Analisis Delphi

### Responden 1

*Indikator : Inovasi*

*Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun*

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

### Responden 2

*Indikator : Inovasi*

*Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun*

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

### Responden 3

*Indikator : Inovasi*

*Variabel : Ketinggian optimal  
yang dapat dibangun*

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

#### **Responden 4**

***Indikator : Inovasi***

***Variabel : Ketinggian optimal yang dapat dibangun***

**TIDAK SETUJU**

*“apabila tidak ada kemauan/inovasi dalam berpartisipasi disetiap program/kegiatan maka permukiman yang dihuni tidak akan berubah”*

## BIODATA PENULIS



Nama lengkap penulis adalah Dhimas Yogi Nurrohman. Penulis dilahirkan di kota Surabaya pada tanggal 6 Juli 1992. Penulis merupakan anak ke dua dari tiga bersaudara. Penulis menempuh pendidikan formal di SD AL – Hikmah Surabaya, SMP AL – Hikmah Surabaya, dan SMA Negeri 9 Surabaya. Setelah lulus dari

SMA di tahun 2010, penulis mengikuti tes program mandiri ITS dan diterima di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP ITS tahun 2010 dan terdaftar dengan NRP 3610100009. Penulis memiliki hobi membaca buku, mendengarkan musik, dan penikmat kuliner.

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*