

RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN REST AREA KAWASAN KAKI JEMBATAN SURAMADU

Fauziya Begawat Sari, S.T, M.T ¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

Abstrak

Pembangunan jembatan Suramadu memiliki peran yang sangat strategis di Pulau Madura, karena dapat meningkatkan kegiatan ekonomi, distribusi barang dan jasa serta kegiatan pariwisata. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 27 Tahun 2008 tentang Badan Pengembangan Wilayah Surabaya-Madura, luas wilayah KKJS Madura ± 600 ha. Kawasan Rest Area di KKJSM merupakan salah satu infrastruktur penunjang Jembatan Tol Suramadu dan keberadaan rest area ini diharapkan dapat memberikan kenyamanan dan pelayanan yang maksimal bagi masyarakat serta mampu memberikan daya tarik bagi tumbuhnya tingkat kunjungan masyarakat ke Pulau Madura. Dalam rangka pembangunan kawasan rest area, kaki kaki Suramadu dengan luas sebesar 40 hektar. Pengembangan kawasan rest area berakibat pada kemungkinan-kemungkinan adanya opsi investasi, baik oleh investasi pemerintah murni, investasi swasta melalui pembangunan yang bersifat komersil. Untuk mendukung hal tersebut, maka perlu dilakukan kajian kelayakan untuk mengetahui nilai manfaat baik secara ekonomi, finansial maupun aspek lainnya yang terkait untuk memenuhi kebutuhan yang perlu direncanakan dan dikembangkan selanjutnya pada kawasan rest area. Selain itu, juga diperlukan pra rancangan desain (pre eliminary design) kawasan rest area KKJSM secara keseluruhan dengan mempertimbangkan penambahan aktifitas/kegiatan, dalam hal ini pasar apung (floating market) maupun lainnya, yang terintegrasi dengan desain kawasan rest area yang telah disusun sebelumnya.

Kata kunci: Rest Area, Tol Suramadu, Integrasi

PENDAHULUAN

Dengan adanya pembangunan jembatan Suramadu yang memiliki panjang sekitar 5.438 meter dengan teknologi pembangunan yang mutakhir secara signifikan telah menyebabkan perubahan yang dramatis dalam berbagai sistem kehidupan di Madura. Kabupaten Bangkalan yang secara langsung menjadi pintu gerbang utama yang menghubungkan Jawa dan Madura dan merupakan bagian dari wilayah pengembangan Kota Surabaya dan merupakan kutub pertumbuhan ekonomi di Provinsi Jawa Timur telah menjadi bagian penting dalam mendukung perkembangan sektor industri, perdagangan, pertanian dan pariwisata. (Amelia, 2016)

Salah satu hal yang sangat penting pengaruhnya adalah terjadinya pergerakan yang sangat efisien dari Kota Surabaya ke Madura terutama Kabupaten Bangkalan dan kota-kota di Madura pada umumnya. Efisiensi pergerakan ini pada sisi lain juga menyebabkan terjadinya peningkatan produktifitas ekonomi penduduk yang terlihat bukan hanya dari perubahan mata pencaharian, namun juga terjadinya mobilitas penduduk dan arus barang dari Madura ke Surabaya maupun sebaliknya yang berlangsung efektif dan efisien. Dan pada akhirnya juga menyebabkan adanya perubahan dan pengembangan budaya dan kualitas kehidupan terutama di sekitar kaki jembatan suramadu dan penduduk Madura secara keseluruhan.

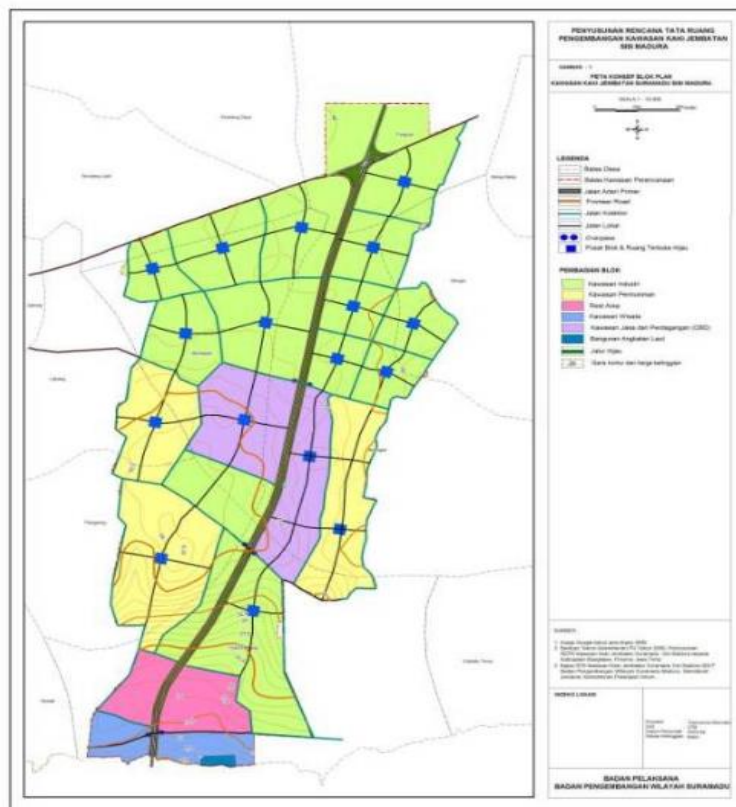
Perubahan juga tentu terjadi dalam konteks konstelasi kawasan yang akan

tumbuh dan berkembang secara signifikan. Untuk itu kawasan kaki Jembatan Suramadu di sisi Madura perlu penataan dan pengendalian agar dapat tumbuh dan berkembang dengan baik dan terintegrasi. Beberapa fasilitas dan fungsi ruang harus ditata dan disediakan untuk mengantisipasi pertumbuhan kawasan yang incremental. Fasilitas pendukung diantisipasi untuk memberikan pelayanan dan merespon berbagai kegiatan yang akan terjadi akibat peningkatan penduduk dan pergerakan dan konsentrasi kegiatan penduduk yang akan terus tumbuh dan berkembang.

Beberapa respon yang harus dilakukan adalah melalui penataan kawasan dan penyusunan master plan

yang terpadu. Penguasaan lahan dan pengendalian fungsi lahan merupakan langkah antisipatif yang penting dan sangat urgen untuk tetap menjaga peran jembatan Suramadu agar tetap terjaga kemanfaatannya bagi upaya peningkatan kualitas kehidupan masyarakat Madura dari segi ekonomi, budaya dan fisik lingkungannya secara keseluruhan.

Terkait dengan upaya pengembangan kawasan salah satu kegiatan yang akan dilakukan adalah perencanaan Rest Area di kaki jembatan Suramadu di wilayah Madura. Kegiatan perencanaan didahului dengan studi kelayakan Rest area agar dapat diketahui peranan dan fungsinya dalam konteks kawasan sehingga berjalan ideal.



Gambar 1 Lokasi Rest Area di Kawasan Kaki Jembatan Suramadu Sisi Madura

METODE PENELITIAN

Analisis Kelayakan Rest Area

Perkembangan pembangunan suatu kawasan bagaimanapun selalu dapat mengakibatkan dampak bagi penurunan kualitas pemanfaatan ruang

serta ketidakseimbangan struktur dan fungsi ruang, karenanya intervensi sebuah kegiatan dalam sebuah kawasan selalu menjadi unsur penting dalam analisis kelayakan rencana pengembangan infrastruktur wilayah. Beberapa aspek

yang dapat menjadi bahan analisis untuk kebutuhan penilaian kelayakan pengembangan infrastruktur terdiri dari aspek kawasan sebagai berikut:

1. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Mengingat wilayah kawasan Kaki Jembatan Suramadu yang cukup luas dan kecenderungan pertumbuhannya signifikan maka untuk mengantisipasi pertumbuhan yang tak terkendali diperlukan adanya Rencana panduan peraturan pengendalian pengembangan kawasan berupa penyusunan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) yang didalamnya memuat ketentuan pengaturan ruang yang lebih detail. RTBL ini sangat spesifik sesuai peruntukan zonasi yang telah ditetapkan dalam RDTR KKJSM.

2. Aspek Kesesuaian Administrasi

Aspek kesesuaian administratif adalah aspek yang digunakan untuk melihat kondisi kawasan dalam konteks hukum dan peraturan sebagai prasyarat yang harus disepakati untuk menjadi pedoman atau pijakan hukum suatu kawasan yang biasanya berupa aturan hukum wilayah dan peraturan tata bangunan yang mengikat.

Kesesuaian administratif meliputi:

a. Status Kepemilikan Lahan

Status kepemilikan lahan di lokasi rest area pada umumnya terkendala dengan kepemilikan lahan yang masih dalam status belum sertifikat. Status lahan berupa kepemilikan girik yang hanya bersifat keterangan secara turun temurun.

Permasalahan lain adalah belum adanya kriteria dalam penentuan harga pagu tanah di dalam lokasi rest area.

Perkembangan pembangunan rest area yang sudah berjalan mendorong masyarakat untuk tidak mau melepas tanah dengan harga normal. Harga lahan meningkat tidak sesuai dengan harga pasaran.

b. Peraturan Zonasi

Pengembangan

Penetapan kawasan sebagai zona rest area pada dasarnya sudah dipayungi oleh

Keputusan Gubernur No.

188/695/KPTS/013/2013

Tentang Penetapan Lokasi Rest Area di Kawasan Kaki jembatan Suramadu.

Sejalan dengan proyek pembangunan Jembatan

Suramadu dalam rangka pengelolaan jembatan dan mengantisipasi perkembangan kawasan yang tentunya akan berdampak terhadap

pertumbuhan kawasan di sekitar Jembatan Suramadu

baik di sisi Madura dan Surabaya telah ditetapkan

Peraturan Presiden no 27 Tahun 2008 tentang Badan

Pengelola Wilayah Suramadu dan juga telah ditetapkan

delineasi wilayah kewenangan pengelolaan kawasan jembatan

seluas 600 Ha di wilayah Surabaya dan 600 Ha di wilayah

Madura. Namun dalam perkembangannya

kawasan Kaki Jembatan Suramadu pengelolaannya

dilimpahkan ke Pemerintah Daerah Surabaya. BPWS

difokuskan untuk pengelolaan wilayah Kaki Jembatan Sisi

Madura seluas 600 Ha.

Berdasarkan ketetapan Peraturan ini sebagaimana juga

ditetapkan dalam hirarki penyusunan Rencana Tata Ruang (RDTR) yang delineasinya tidak berdasarkan wilayah administratif, maka BPWS menyusun peraturan Zonasi Kawasan yang didasarkan pada penetapan delineasi kawasan Srtategis berupa RDTR Kawasan Kaki Jembatan Sisi Madura (KKJSM) yang didalamnya memuat pembagian Peta Zonasi (*Zoning Map*) dan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*)

Dalam RDTR KKJSM inilah telah disusun zona peruntukan kawasan yang salah satunya adalah rekomendasi penetapan Zona Rest Area seluas 40 Ha.

c. Ketentuan Peraturan Tata Bangunan

Dalam RDTR KKJSM telah disusun sebuah peraturan tata bangunan yang memberikan panduan tentang ketentuan tata bangunan atau pengelolaan pembangunan gedung dan lingkungannya, antara lain :

- a. Syarat Ketinggian Bangunan;
- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
- c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- d. Koefisien Lingkungan Hijau (KLH);

e. Sempadan Bangunan.

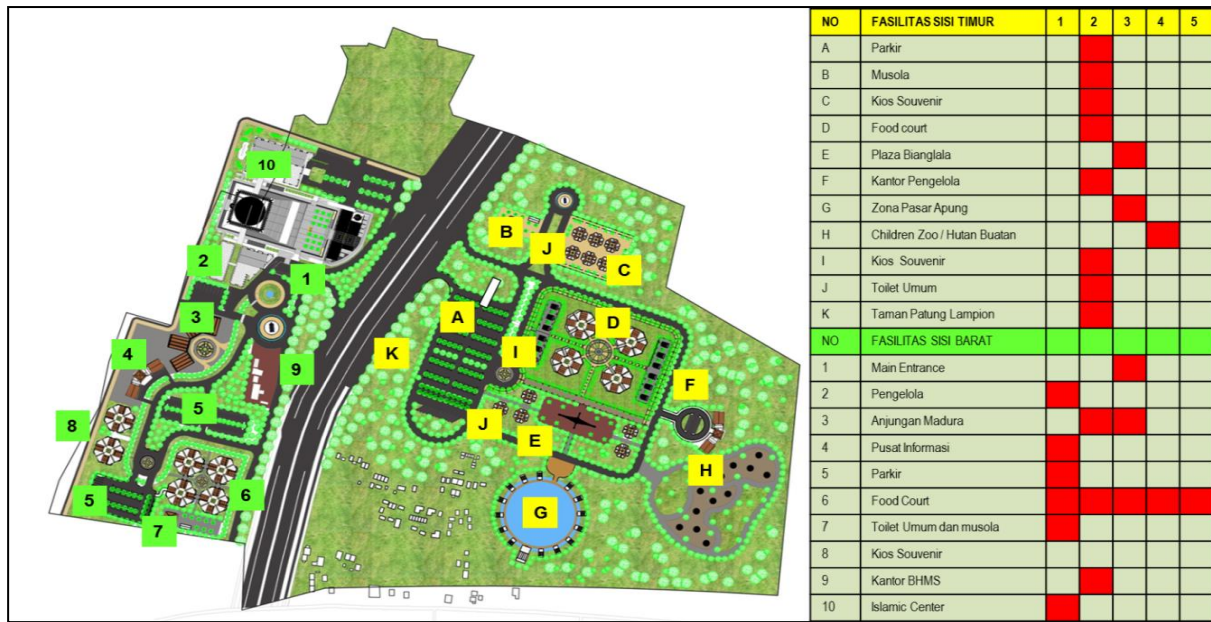
3. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Meningkat wilayah kawasan Kaki Jembatan Suramadu yang cukup luas dan kecenderungan pertumbuhannya signifikan maka untuk mengantisipasi pertumbuhan yang tak terkendali diperlukan adanya Rencana panduan peraturan pengendalian pengembangan kawasan berupa penyusunan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) yang didalamnya memuat ketentuan pengaturan ruang yang lebih detail. RTBL ini sangat spesifik sesuai peruntukan zonasi yang telah di tetapkan dalam RDTR KKJSM.

Analisis Kelayakan Teknis

Analisis kelayakan teknis dilakukan dengan melakukan kajian terhadap berbagai aspek yang meliputi:

1. Aspek Kelayakan Perancangan Teknis Bangunan;
2. Aspek Kelengkapan Fungsi Rest Area;
3. Aspek Kenyamanan dan Keselamatan Bangunan dalam Rest Area;
4. Aspek Kesesuaian Kapasitas.

Siteplan rest area yang lama diusulkan beberapa penambahan sarana yang baru dan penataan zonasi baru dengan beberapa sarana dan pentahapan pembangunan dalam 5 tahun sebagai berikut:



Gambar 2 Site Plan Rest Area Suramadu

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sarana Rest Area

A. Pusat Informasi

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> Fungsi Bangunan Pusat informasi Madura lebih menekankan pada Informasi profil peluang bisnis dan investasi di seluruh Madura Pameran berkala profil kerajinan, kreativitas dan potensi sumber daya Madura secara keseluruhan Dalam Gedung ini disediakan fasilitas pertemuan dan pendukungnya seperti layanan bisnis perbankan, perwakilan daerah dan perusahaan daerah kabupaten
Tipologi Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Jumlah banguan terdiri dari 1 unit Bangunan 2 lantai Luas Lantai 1 Bangunan adalah : 610 m² Luas Lantai 2 Bangunan adalah : 610 m² Luas total bangua 1.220 m²

1. Anjungan Madura

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> Fungsi utama Anjungan Madura adalah sebagai museum atau ruang pameran yang dapat menyajikan sejarah, kondisi sosial dan adat istiadat pada masing-masing kabupaten yaitu Kabupaten Sumenep, Kabupaten Pamekasan, Kabupaten Sampang dan Kabupaten Bangkalan. Jadi samping itu anjungan Madura juga dapat dijadikan sebagai wadah kreativitas Madura dari masing-masing Kabupaten. Secara berkala masing-masing Kabupaten dapat menyajikan pentas karya kesenian atau pertunjukan dan pertemuan-pertemuan budayanya. Dalam anjungan disediakan ruang pertemuan untuk fasilitasi kegiatan masing-masing perwakilan kabupaten di Madura
Tipologi Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Jumlah banguan terdiri dari 4 unit Bangunan 1 lantai Luas Lantai setiap bangunan adalah : 15 x 24 = 360 m² Luas total bangunan 1.440 m²

2. Food Court

-
- Fungsi**
- Fungsi utama Foodcourt adalah sebagai kios-kios yang disediakan bagi pedagang usaha kecil menengah Madura agar dapat menjajakan makanan khas Madura
 - Food court diarahkan untuk menjual makanan khas Madura yang diwakili oleh ciri khas makanan yang paling terkenal dari masing-masing Kabupaten
 - Kluster Foodcourt seyogianya juga mencerminkan budaya/ciri khas Kabupaten masing-masing
-

Tipologi	• Kios ini disewakan kepada para Usaha Kecil dengan ukuran kios 2x2,5 meter ²
Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kios dibuat dalam satuan kluster. Masing-masing kluster berjumlah 56 unit. Di sisi Barat disediakan untuk tahap pertama 4 kluster sehingga total kios berjumlah 224 unit • Pada masing-masing unit terdapat meja dapur untuk kompor memasak dan mencuci

3. Kios Souvenir

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan Kios souvenir merupakan kios-kios yang disewakan kepada pedagang usaha kecil menengah Madura agar dapat menjajakan hasil kerajinannya di kios ini • Kios ini disewakan kepada para Usaha Kecil Menengah dengan sistem bagi hasil dibawah pengelolaan Unit Pengelola Rest Area di bawah koordinasi BPWS • Kios dibuat dalam satuan kluster yang dibagi berdasarkan jenis souvenir yang diperdagangkan
---------------	---

Tipologi	• Bangunan kios Souvenir terdiri dari unit-unit yang masing-masing unitnya memiliki ukuran 6 x 2,5 : 15 m ²
Bangunan	• Kios dibuat dalam satuan kluster. Masing-masing kluster berjumlah 24 unit. Di sisi Barat disediakan untuk tahap pertama 2 kluster sehingga total kios berjumlah 48 unit

4. Musholla/Masjid

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan Musholla disediakan untuk fasilitas ibadah sebagai tujuan utama rest area pada umumnya • Bangunan Musholla dibangun sebagai langkah antisipatif sebelum islamic center terbangun
---------------	--

Tipologi	• Bentuk musholla dirancang sedemikian rupa agar pada suatu waktu dapat diubah untuk fungsi lain ketika islamic center sudah terbangun
Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran musholla 9x9 m² = 81 m² • Diperkirakan dapat menampung jamaah 60 jamaah • Berdampingan dengan usolat disediakan toilet dan tempat wudhu

5. Area Parkir

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Parkir disediakan untuk mobil kecil dan kendaraan bus • Untuk truk tidak difasilitasi parkir di dalam area
---------------	---

Tipologi	• Parkir berbentuk sisir pada bagian tengah terdapat pembatas dengan dilengkapi pohon pelindung
Bangunan	• Luas parkir minimal diperhitungkan untuk 175 mobil dan 10 bus

6. Toilet Publik

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagai fasilitas peturasan baik untuk buang hajat besar maupun buang hajat kecil; • Terdapat sebagian sudut ruangan dekat toilet adalah wastafel untuk mencuci tangan
---------------	---

Tipologi	• Terletak dalam blok kios souvenir dan kios kuliner (foodcourt)
Bangunan	• Terpisah antara toilet untuk laki-laki dan perempuan

7. Rencana Islamic Centre

Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan Islamic Center merupakan bangunan skala nasional yang berfungsi sebagai pusat kegiatan islam di Madura khususnya di sekitar KKJSM • Islamic center dapat diharapkan sebagai pusat kegiatan dakwah skala Madura • Islamic center juga dapat menjadi rujukan kegiatan manasik Haji bagi warga madura secara umum • Islamic center juga bukan sekedar tempat sholat tetapi juga menjadi pusat kegiatan ekonomi islam, budaya islam dan kesehatan islami yang menyediakan kegiatan pelatihan dan syiar keislaman dalam berbagai aspek budaya
---------------	--

Tipologi	• Bangunan lebih mencerminkan karakteristik arsitektur Madura
Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan ornamen ukir Madura dipadu dengan kaligrafi • Tipologi • Bangunan lebih mencerminkan karakteristik arsitektur Madura • Kios dibuat dalam satuan kluster. Masing-masing kluster berjumlah 24 unit. Di sisi Barat disediakan untuk tahap pertama 2 kluster sehingga total kios berjumlah 48 unit

KESIMPULAN

Aspek Teknis, dalam konteks kawasan, Rest Area sudah sangat layak untuk dikembangkan dan ditata sebagai sebuah Rest Area yang permanen. Berdasarkan struktur kewenangan sebagaimana telah ditetapkan dalam Perpres No. 27 tahun 2008, BPWS memiliki kewenangan penuh untuk mengelola Rest Area secara mandiri; Penguatan dasar penetapan lahan sebagai Zona Rest Area, selain mengacu pada Perpres No. 27 tahun 2008 tentang BPWS dan luasan 600 Ha yang dialokasikan untuk pengembangan kawasan dan penetapan lokasi Rest Area berdasarkan Keputusan Gubernurno 188/695/KPTS/013/2013 Tentang Penetapan Lokasi Rest Area di Kawasan Kaki jembatan Suramadu, masih perlu diperkuat dengan penetapan RDTR KKJSM dan penyusunan RTBL yang secara khusus memberikan panduan peraturan dalam pengembangan dan pengendalian kawasan sesuai peruntukannya; Delineasi lahan untuk Rest Area adalah 40 Ha. Terdiri dari dua bagian. Sisi Timur seluas 21 Ha dan sisi Barat 19 Ha. Namun demikian dalam pelaksanaannya pembebasan lahan masih mengalami kendala. Beberapa bagian masih belum bisa dibebaskan karena ada rumah masyarakat yang masih tetap bertahan dengan harga yang tinggi dan status tanah yang belum jelas kepemilikannya; dan Rest area yang akan dibangun terlebih dahulu adalah sisi barat KKJSM, disebabkan karena alokasi anggaran yang telah tersedia pada tahun anggaran 2017 mendatang.

Aspek Non Teknis, Jumlah kebutuhan biaya investasi tidak termasuk pengadaan dan pengolahan tanah untuk kawasan sisi barat dan timur, dengan tahapan sebagai berikut seluruh pembiayaan sisi barat rest area KKJSM sepenuhnya bersumber dari pembiayaan

APBN, sedangkan sisi timur akan direncanakan dengan pola Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU); Pengembangan kelembagaan dalam pengelolaan Rest Area KKJSM teridentifikasi perlu dibentuk UPT, sebagaimana pengembangan persepsi merujuk kepada amanat PERPRES No. 27/2008 tentang BPWS; Pengembangan konsep SWOT sebenarnya bertujuan untuk memperkuat positioning dan strategi pengembangan usaha Rest Area dimaksud; dan Indikasi Kelayakan Finansial dan Asumsi Dasar yang digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Kantor Statistik Kabupaten Bangkalan, 2016, *Kabupaten Bangkalan Dalam Angka 2016*.

Amelia, 2016. *Analisis Pengembangan Potensi Obyek Wisata Di Kabupaten Kebumen*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Shirvani, Hamid (1985), *The Urban Design Process*, Van Nostrad Reinhold Co.

De Chiara, Joseph (1995), *Time Saver Standard For Housing and Residential Development*, Mc Graw Hill Inch.

Peraturan/Undang- Undang

Pemerintah Provinsi Jawa Timur, *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur 2011 – 2031*

Pemerintah Kabupaten Bangkalan, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangkalan 2009 – 2029*