



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

APARTEMEN DI SURABAYA
PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR MODERN

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
ISNINA KHAIRINA
NIM. L2B 001 229

Periode 92
Juli 2005 – Desember 2005

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam struktur perwilayahan Propinsi Jawa Timur, kota Surabaya ditetapkan sebagai pusat utama Jawa Timur. Kecenderungan yang terjadi adalah perkembangan Surabaya sebagai kota utama jauh melebihi kota-kota lain yang berada sub ordinasinya. Sebagai pusat kegiatan ekonomi untuk wilayah Jawa Timur, Bali, hingga Kalimantan Timur, Surabaya menjadi tujuan bagi para pendatang dan pedagang untuk keperluan bisnis. Al ini didukung dengan keberadaan Pelabuhan Tanjung Perak dan Bandara Internasional Djuanda.

Fungsi dominan kota Surabaya adalah sebagai pusat kegiatan komersial, financial, perdagangan, informasi, administrasi. Pada perusahaan-perusahaan besar banyak yang mendatangkan para expatriate / tenaga kerja asing. Para expatriate yang berada di kota Surabaya mereka mengharuskan untuk tinggal di Surabaya dalam jangka waktu yang cukup lama, antara 1 sampai 3 tahun. Tentunya mereka membutuhkan tempat tinggal dan tidak mungkin dalam jangka waktu tersebut mereka menetap di hotel.

Kota Surabaya yang mempunyai kepadatan penduduk tertinggi, sehingga pola pengembangan permukiman di Surabaya mengarah pada kawasan pinggiran seperti kawasan barat, timur, dan selatan kota dalam bentuk perumahan real estate. Sehingga mereka yang bekerja dipusat kota, harus menempuh akses ke pusat kota lebih jauh dan lama mengingat kemacetan lalu lintas yang cukup tinggi di kota Surabaya.

Para orang asing dan masyarakat ini membutuhkan sarana dan prasarana yang memadai untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal tempat tinggal yang strategis. Salah satu alternative pemecahannya ialah memberikan fasilitas akomodasi berupa wadah hunian yang sesuai dengan kebutuhannya berupa sebuah bangunan apartemen.

Secara definitive, apartemen hamper sama dengan rumah susun tetpi berindikasi untuk golongan menengah keatas yang merupakan salah satu jenis

permukiman yang cocok untuk kawasan berkepadatan tinggi dan dekat dengan lokasi perdagangan (komersial). Apartemen penunjang mulai dari kolam renang, lapangan tennis, fitness centre, sauna, restoran, mini market, laundry service hingga keamanan 24 jam. Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Surabaya 2013, di Surabaya terdapat delapan buah apartemen yang berada dipusat kota.

Semakin tingginya minat orang asing dan masyarakat untuk tinggal di apartemen dari tahun ke tahun terlihat dari apartemen – apartemen di Surabaya yang unit huniannya hamper \pm 80% terisi penuh, permintaan akan apartemen di Surabaya semakin meningkat sehingga perlu dibangun sebuah apartemen di Surabaya.

Dari uraian tersebut diatas, di Surabaya dibutuhkan suatu bangunan hunian berupa *Apartemen* yang berada di pusat kota Surabaya, sehingga akses dengan kawasan perkantoran dan kawasan komersil lebih cepat dicapai.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan pembahasan dimaksudkan untuk memperoleh serta merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan *apartement* sebagai suatu hunian yang bersifat sewa, terutama bagi *expatriate* dan golongan ekonomi menengah ke atas di Surabaya sehingga dapat memberikan alternative pemecahan arsitekturalnya.

Sasarannya adalah untuk mendapatkan dan merumuskan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perencanaan Apartemen di Surabaya dengan memperhatikan tingkat kebutuhan akan sarana hunian bagi kalangan ekonom menengah ke atas dan para *expatriate* di Surabaya serta melihat potensi yang ada di kota Surabaya yang mendukung dibangunnya Apartemen.

1.3 MANFAAT

a. Subyektif

Memenuhi salah satu persyaratan mengikuti mata kuliah Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dan sebagai pegangan serta acuan dalam pembuatan rancangan grafis Tugas Akhir.

b. Obyektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Apartemen di Surabaya, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan membuat tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

Ruang lingkup dititikberatkan pada perencanaan sebuah apartemen yang bersifat komersial yang mampu mendukung segala aktivitas bisnis dan perdagangan di Surabaya. Sasaran pelayanan Apartemen ini berskala regional Kotamadya Surabaya dan sekitarnya, yang mewadahi kegiatan bisnis, rekreasi dan hiburan yang sifatnya komersial. Sebagai sarana pendukungnya, perencanaan apartemen ini memperhatikan fasilitas-fasilitas yang ada di dalamnya.

1.5 METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun sekunder. Pencarian data ditempuh dengan cara :

- a) *Studi literature*, untuk mendapatkan data sekunder yang dalam hal ini pengumpulan data, peta, dan peraturan dari kantor instansi Pemerintah kota Surabaya serta data yang berasal dari buku mengenai apartement, brosur dan literature lainnya.
- b) *Wawancara*, untuk mendapatkan informasi dari narasumber dan pihak yang terkait dengan Apartemen di Surabaya. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data primer.

- c) *Survey lapangan*, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan maupun obyek lainnya sebagai studi banding/kasus.

Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder. Pembahasan dimulai dengan melihat permasalahan yang ada, terutama yang berhubungan dengan aspek arsitektural apartemen, sehingga dapat ditemukan pemecahan sebagai pemenuhan terhadap tuntutan dan kebutuhan.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang pentingnya pengadaan Apartemen di Surabaya, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, dan metode pembahasan serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Berisi tentang pembahasan umum perumahan, pengertian perumahan, macam-macam perumahan dan Apartemen yang mencakup pengertian, macam-macam apartemen, motivasi untuk tinggal di apartemen dan kelompok penghuni yang akan menempati apartemen terdiri dari Warga Negara Asing yang bekerja di Surabaya dan Masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas. Penekanan Desain Arsitektur modern. Dalam bab ini juga dibahas beberapa apartemen sebagai studi banding (Apartemen Somerset di Surabaya, Apartemen Paragon Surabaya dan Apartemen Casablanca di Jakarta) yang digunakan sebagai bahan acuan dalam perencanaan Apartemen di Surabaya serta kesimpulan dari studi banding yang merupakan hasil analisa.

BAB III TINJAUAN KOTA SURABAYA

Berisi tentang tinjauan kota Surabaya umumnya dan yang meliputi potensi, prospek dan factor-faktor pendukung keberadaan Apartemen di Surabaya juga dibahas tinjauan unit Distrik Genteng, alun-alun

Contong yang merupakan lokasi tapak perencanaan apartemen ini akan dibangun.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan yang didapat dari bab-bab sebelumnya beserta batasan dan anggapan yang memungkinkan untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan tentang dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional antara lain kegiatan, pelaku kegiatan, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan jumlah kapasitas kemudian pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan tentang konsep dasar perancangan juga berisi tentang lokasi tapak serta program ruang yang ditentukan.