



LANDASAN PROGRAM  
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**SEA SIDE APARTEMENT  
DI SURABAYA**

Diajukan untuk  
Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Teknik

DISUSUN OLEH :  
**DEWI FARADILLA**

**L2B 000 216**

Kepada  
**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2006**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I. 1. Latar Belakang

Surabaya adalah kota metropolitan kedua di Indonesia setelah kota Jakarta. Sebagai kota yang menjadi pusat dari berbagai kegiatan, dari waktu ke waktu Surabaya berupaya melengkapi dan menyempurnakan berbagai fasilitas kebutuhan kotanya sejalan dengan tuntutan kemajuan masyarakatnya yang beraneka ragam. Masyarakat ini sebagian datang dari berbagai pelosok daerah dan berbagai negara dengan tujuan yang berbeda – beda. Mobilitas penduduk yang tinggi memicu perkembangan wilayah Surabaya kearah yang lebih maju. Keberlangsungan mobilitas juga didukung dengan akses transportasi yang baik seperti adanya Bandara Internasional Juanda, Pelabuhan Tanjung Perak, dan jaringan transportasi darat (Pantura).

Berbagai hal baru dari luar yang memacu kemajuan kota Surabaya, menjadikan kota ini memiliki banyak potensi, salah satunya dalam bidang investasi. Terbukti dengan masih banyaknya investor yang menanamkan modalnya ke Surabaya di tahun 2006, walaupun ekonomi Indonesia pada saat ini mengalami ketidakstabilan. Namun diperkirakan oleh beberapa pakar ekonomi, pasar modal Indonesia masih menjanjikan. Seperti yang diprediksikan oleh Wito Mailoa, direktur CIMB-GK Security Indonesia, bahwa : *“Kondisi pasar modal tahun2006 kelak lebih baik lagi sehingga investor akan teruk masuk ke Indonesia seiring dengan ekspektasi bahwa suku bunga akan cenderung menurun”* (Seputar Indonesia, Jum’at 20 Januari 2006).

Menjamurnya pembangunan bangunan hunian vertical di Surabaya seperti apartemen, menunjukkan bahwa bisnis properti di Surabaya masih memberikan peluang dan diminati oleh investor. Hal ini seperti yang diperkirakan Panangian Simanungkalit, pengamat properti, bahwa : *“Harga properti komersial di tahun 2006 bakal meningkat 5% - 20%”* (Majalah SWA, No. 01/XXII/12-25 Januari 2006).

*“Para pengembang apartemen yakin bahwa Indonesia memiliki pangsa pasar yang sangat menjanjikan. Mereka berlomba – lomba untuk segera membangun dan memasarkan apartemennya meski apartemennya sendiri belum dibangun”* (Tabloid Rumah, edisi 64. III/05 – 18 Juli 2005). Seperti “Grande Water Place Residence” yang berada dibawah naungan Pakuwon Group yang telah menjual seluruh unitnya, padahal apartemen tersebut masih dalam proses pembangunan.

Seiring dengan kemajuan zaman dan perubahan masyarakat, saat ini hidup di apartemen telah menjadi trend dan gaya hidup sebagai perwujudan prestise seseorang atau keluarga. Alasan orang tinggal di apartemen memang berbeda – beda, tetapi apartemen tidak lagi hanya dipergunakan bagi mereka yang membutuhkan jarak dan waktu dekat dengan tempat bekerja, namun juga dipergunakan bagi mereka yang memang murni hanya menghuni. Bersamaan dengan perubahan pola baru in maka makin dituntut pula suatu tingkatan hunian yang lebih berkualitas. Salah satunya adalah dengan membuat suatu hunian dengan orientasi baru seperti “*Sea Side Apartemen*”.

“*Sea Side Apartemen*” merupakan hunian yang diletakkan di sekitar kawasan tepian pantai yang memiliki orientasi dan view ke laut, dengan tujuan dapat menjadi suatu hunian yang rekreatif. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Laut (RTRL) 2000-2015 Kota Surabaya, kawasan Pesisir Pantai Surabaya akan dikembangkan sebuah kawasan *Waterfront City*. Ditinjau dari lokasinya masih banyak area – area strategis ditepi pantai yang masih kosong dan merupakan area pengembangan dari kegiatan – kegiatan yang telah ada. Wilayah pesisir Pantai Timur Surabaya maka konsep *Sea Side Apartemen* merupakan hal baru di Kota Surabaya karena apartemen dengan konsep demikian masih belum ada di Kota Surabaya.

Dengan berbagai hal ditonjolkan nantinya, keberadaan *Sea Side Apartemen* di Surabaya sekaligus dapat menjadi “*icon*” bagi kawasan *Waterfront City* Surabaya dimasa mendatang. Maka dapat dipastikan pangsa pasar bagi *Sea Side Apartemen* ini sangat bagus. Pasti akan banyak peminat yang tertarik untuk menghuni apartemen yang menawarkan nuansa yang berbeda di kawasan Pantai Timur Surabaya ini.

Seperti yang dikemukakan oleh Budih S. Gozali : “*Pasar properti tahun 2006 tetap tumbuh. Untuk apartemen yang bisa dipertimpangkan adalah yang memiliki kekhasan, misalnya dipinggir pantai, taman luas, golf, gunung, atau pangsa pasarnya dekat dengan mahasiswa dan pusat perbelanjaan*” (Majalah SWA, No. 01/XXII/12-25 Januari 2006).

Dalam upaya pemenuhan hunian yang berkualitas di Surabaya dan dalam upaya memanfaatkan peluang pasar yang cukup menjanjikan, maka sangat perlu untuk dibangun sebuah hunian yang rekreatif dan berkualitas dan menjanjikan di Surabaya yaitu *Sea Side Apartemen*.

## **I. 2. Tujuan dan Sasaran**

### **1. Tujuan**

Memperoleh judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas/karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

### **2. Sasaran**

Tersusunnya usulan langkah – langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan *Sea Side Apartemen* di Surabaya yang dapat berfungsi secara optimal, berdasarkan atas aspek – aspek panduan perancangan.

## **I. 3. Manfaat**

### **1. Secara Subyektif**

- a) Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- b) Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) sebagai bagian Tugas Akhir.

## **2. Secara Obyektif**

- a) Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan Proposal Tugas Akhir.
- b) Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa arsitektur
- c) Dapat dijadikan referensi bagi perencanaan pengembangan kawasan *Waterfront City* Pamurbaya dimasa mendatang

## **I. 4. Lingkup Pembahasan**

### **1. Substansial**

*Sea Side Apartemen* di Surabaya termasuk dalam kategori bangunan tunggal, bersifat komersial.

### **2. Spasial**

Lingkup pembahasan dititikberatkan pada area perencanaan di Wilayah sekitar Pantai Utara Pulau Jawa di Surabaya, yaitu kawasan yang berada berdekatan dengan kawasan perumahan elit “Laguna Indah” di Surabaya Timur (Unit Pengembangan Pamurbaya).

## **I. 5. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur “*Sea Side Apartemen* di Surabaya” adalah sebagai berikut :

### **BAB I           PENDAHULUAN**

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

### **BAB II          TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi studi literatur tentang apartemen mencakup pengertian, fungsi dan tujuan, kegiatan, pengguna bangunan, fasilitas, persyaratan ruang serta pembahasan mengenai Arsitektur Tropis Modern serta studi banding beberapa apartemen.

- BAB III**            **TINJAUAN KOTA SURABAYA DAN PAMURBAYA**  
Berisi uraian tentang Kota Surabaya dan Pamurbaya (Pantai Timur Surabaya) meliputi letak dan kondisi fisiknya, perekonomian, kependudukan, fasilitas yang tersedia, kebijakan tata ruang, serta potensi kota Surabaya dan Pamurbaya sebagai lokasi perencanaan.
- BAB IV**            **KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**  
Menguraikan beberapa hal yang dapat disimpulkan dari teori, data dan obyek studi banding serta menguraikan batasan – batasan dan anggapan – anggapan yang relevan dengan topik pembahasan.
- BAB V**            **PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR SEA SIDE APARTEMENT DI SURABAYA**  
Menguraikan tentang dasar – dasar pendekatan konsep melalui pendekatan aspek – aspek perancangan, pendekatan program ruang, pemilihan lokasi tapak, serta pendekatan penekanan desain.
- BAB VI**            **KONSEP DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR SEA SIDE APARTEMENT DI SURABAYA**  
Menjelaskan tentang tujuan, program perencanaan, konsep perancangan, serta penekanan desain arsitektur yang digunakan sebagai pegangan lebih lanjut dalam proses perancangan.