

## TUGAS AKHIR 135



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

### **Mix Use Building di Surabaya** Dengan penekanan desain Eco-Living

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik*

oleh:

**ROBBI ARDI PURBOYUWONO**

**21020112130143**

Dosen Pembimbing Utama:

**Ir. Satrio Nugroho, M.Si**

Dosen Pembimbing Kedua:

**Septana Bagus Pribadi, ST, MT**

Dosen Penguji:

**Ir. Agung Dwiyanto, MSA**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2016**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 4 Oktober 2016



Nama : Robbi Ardi Purboyuwono  
NIM : 21020112130143

ii

### HALAMAN PENGESAHAN

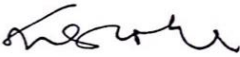
Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Robbi Ardi Purboyuwono  
 NIM : 21020112130143  
 Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur  
 Judul : Mixed Use Building di Surabaya Dengan Penekanan Desain *Eco-Living*

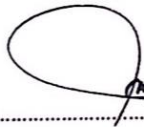
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana / S1 pada Jurusan / Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

#### TIM PENGUJI

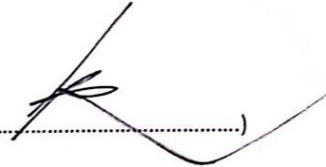
Pembimbing I : Ir. Satrio Nugroho, M.Si

  
 (.....)

Pembimbing II : Septana Bagus Pribadi, ST, MT

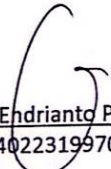
  
 (.....)

Penguji I : Ir. Agung Dwiyanto, MSA


  
 (.....)

Semarang, 4 Oktober 2016

Ketua Jurusan Arsitektur

  
Edward Endrianto P, ST, MT, PHd  
 NIP. 197402231997021001

Ketua Program Studi Arsitektur

  
Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng  
 NIP. 195205051980111001

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Robbi Ardi Purboyuwono  
Nim : 21020112130143  
Jurusan / Program Studi : Teknik Arsitektur / S1 Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### **MIXED USE BUILDING DI SURABAYA DENGAN PENEKANAN DESAIN ECO-LIVING**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti / Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 4 Oktober 2016

Yang menyatakan,



Robbi Ardi Purboyuwono

## ABSTRAKSI

### Mixed Use Building Di Surabaya Dengan Penekanan Desain Eco Living

Oleh: Robbi Ardi P, Satrio Nugroho, Septana Bagus P

*Mixed Use Building* adalah sebuah bangunan yang didalamnya terdapat beberapa fungsi yang berbeda jenisnya sehingga terjadi dua kegiatan berbeda yang terjadi pada satu bangunan sehingga mengharuskan terjadinya hubungan antara fungsi agar semua kegunaan dan fasilitas dalam bangunan tersebut saling berkaitan dan mendukung kegiatan dari masing masing fungsi tersebut. Hal ini sangat menguntungkan karena dengan satu bangunan dapat menyelesaikan kebutuhan akan dua fungsi bangunan atau lebih yang dapat dipadukan kedalam satu lokasi.

Menurut data dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2012-2017, Surabaya sebagai kota terbesar nomor dua di Indonesia tengah diarahkan menjadi kota pusat perdagangan untuk wilayah Indonesia Bagian Timur, hal tersebut berimplikasi kepada perkembangan Kota Surabaya yang kian meningkat dibarengi dengan perubahan gaya hidup masyarakat pada kota tersebut. Namun, terdapat permasalahan lain yang dihadapi, lahan kota tidak semakin bertambah luas, sedangkan jumlah penduduk terus bertambah, sehingga mengakibatkan ketersediaan lahan untuk perumahan semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya lahan dan perkembangan biaya bangunan serta harga rumah semakin meningkat. Permasalahan ini berdampak negatif bagi masyarakat yang membutuhkan rumah terutama masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, sehingga mendorong mereka memilih untuk tinggal di pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja.

Ditengah permasalahan akan kebutuhan lahan yang tidak dibarengi dengan pertumbuhan luas lahan, konsep *Mixed Use Building* menjadi salah satu alternatif solusi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Dalam satu lokasi berbagai tipologi bangunan dapat diaplikasikan kedalam tapak tersebut, sehingga permasalahan akan kebutuhan lahan yang akan dipergunakan baik untuk kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan maupun untuk sarana hiburan dapat dipadukan dalam satu lokasi yang sama.

*Mixed Use Building Di Surabaya* direncanakan akan dibangun pada lokasi Jalan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Lokasi ini adalah merupakan salah satu lokasi emas untuk kawasan perdagangan dan jasa di Kota Surabaya. Pada lokasi sekitar terdapat perumahan mewah ditambah telah berdirinya bangunan apartement lain pada lokasi tersebut. Selain itu pada lokasi ini juga di lewati oleh Jalan Middle East Ring Road Surabaya yang menghubungkan langsung Pelabuhan Tanjung Perak dan Jembatan Suramadu dengan Bandara Juanda. Untuk potensi sekitar pada lokasi ini adalah terdapat Sungai Jangir yang mendukung untuk diterapkannya konsep *waterfront development*.

Konsep perancangan pada *Mixed Use Building Di Surabaya* yang akan di desain akan diarahkan untuk merespon potensi sekitar berupa lokasi yang terletak pada daerah pinggir sungai yang sangat mendukung untuk diterapkan prinsip *waterfront development*, selain itu penekanan desain konsep *Eco-Living* juga akan diterapkan pada bangunan dengan memanfaatkan iklim tropis pada lingkungan setempat berupa memperbanyak area terbuka hijau baik di luar maupun di dalam bangunan, sehingga akan tercipta suasana komersial yang berpadu dengan area terbuka hijau yang bertujuan menghadirkan alternatif sarana rekreasi dan hiburan dengan jenis baru namun tetap bernilai ekonomis tinggi pada kota Surabaya

**Kata Kunci : Mixed Use, Apartment, Mall, Eco-Living, Tropis, Kota Surabaya**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang berjudul “**Mixed Use Building Di Surabaya Dengan Penekanan Desain Eco-Living**”.

Laporan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini diajukan untuk melengkapi sebagian persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Atas bimbingan, pengarahan serta bantuan selama proses pengerjaan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Edward Endrianto Pandelaki, ST, MT, Ph.d, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
2. Bapak Professor Ir. Totok Roesmanto, M.Eng, selaku Ketua Program Studi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
3. Ibu Ir. Satrio Nugroho, M.Si, selaku Dosen Pembimbing I
4. Bapak Septana Bagus Pribadi, ST, MT, selaku Dosen Pembimbing II
5. Bapak Ir. Agung Dwiyanto, MSA, selaku Dosen Penguji
6. Bapak Ir. B. Adji Murtomo, MSA selaku ketua Panitia ujian sarjana Periode 135 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
7. Bapak Ir. Hendro Trilisty, MT selaku Dosen Pembimbing Luar yang telah banyak membantu dan memberi masukan kepada Penyusun
8. Kepada Kedua Orang Tua tercinta Bapak R.Haryono Sulis Effendi dan Ibu Arum Prasetyaningtyas beserta Eyang Kakung dan Eyang Putri tercinta Bapak Israwan dan Ibu Sugiyanti serta adik adik Lisha Dwi Hastari dan Diana Puspitaningtyas yang selalu memberi do’a dan dukungan tanpa henti kepada penyusun
9. Kepada adinda Winda Wijayanti yang telah membantu, mendukung dan memberi semangat kepada penyusun
10. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Semoga penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi kalangan mahasiswa Jurusan Arsitektur pada khususnya dan masyarakat lain pada umumnya.

Semarang, 4 Oktober 2016

Penyusun

**DAFTAR ISI**

Halaman Cover.....	i
Halaman Pernyataan Originalitas .....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Persetujuan Publikasi Tugas Akhir .....	iv
Abstraksi.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar isi.....	vii
Daftar Gambar .....	xii
Daftar Tabel .....	xviii
Daftar Diagram.....	xx
Daftar Grafik.....	xxi

**Bab I Pendahuluan**

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran.....	2
1.3 Manfaat.....	2
1.4 Ruang Lingkup.....	2
1.5 Metode Pembahasan.....	2
1.6 Sistematika Pembahasan .....	3
1.7 Alur Pikir.....	4

**Bab II Tinjauan Pustaka**

2.1 Tinjauan Umum Mixed Use Building.....	5
2.1.1 Definisi Mixed Use Building .....	5
2.1.2 Sejarah dan Perkembangan Mixed Use Building .....	5
2.1.3 Tipologi Mixed Use Building .....	6
2.2 Tinjauan Umum Mall.....	8

2.2.1 Definisi Mall .....	8
2.2.2 Sejarah dan Perkembangan Mall.....	9
2.2.3 Tipologi Mall .....	9
2.2.4 Karakteristik Fisik Mall.....	10
2.2.5 Pengunjung Mall.....	14
2.2.6 Jenis Penjualan .....	17
2.2.7 Perbandingan Area dalam Mall .....	17
2.2.8 Lingkup Pelayanan Mall .....	18
2.2.9 Kriteria Pemilihan Lokasi Mall .....	18
2.2.10 Sirkulasi.....	19
2.3 Tinjauan Umum Apartment .....	20
2.3.1 Definisi Apartment.....	20
2.3.2 Karakteristik Apartment .....	21
2.3.3 Tipologi Apartment.....	22
2.3.4 Tipe Hunian Pada Apartment .....	32
2.3.5 Jenis Ruang Apartment.....	33
2.3. Sistem Pengelolaan Apartment .....	34
2.3.7 Persyaratan Teknis Apartment .....	35
2.3.8 Klasifikasi Kegiatan dalam Apartment .....	37
2.4 Studi Banding Mall .....	39
2.4.1 Grand City Surabaya .....	39
2.4.2 Galaxy Mall Surabaya .....	44
2.4.3 The Breeze BSD.....	48
2.4.4 Beachwalk Kuta.....	52
2.5 Hasil Studi Banding Mall.....	57
2.6 Studi Banding Apartment.....	61
2.6.1 Paragon Village Apartment.....	61



2.6.2 Paddington Heigth Apartment .....	64
2.6.3 Educity Apartment.....	68
2.6.4 Gunawangsa MERR Apartment .....	71
2.6.5 Puncak Kertajaya Apartment.....	74
2.6.6 Best Western Papilo Apartment-Condotel.....	78
2.6.7 Easton Park Apartment.....	81
2.6.8 Cinere Belleveu Apartment .....	84
2.6.8 Atlanta Apartment.....	88
2.6.10 Apartment U Residence.....	91
2.7 Hasil Studi Banding Apartment .....	94
2.8 Tinjauan Konsep Eco-Living.....	103
2.8.1 Definisi Konsep Eco-Living .....	103
2.8.2 Karakter Konsep Eco-Living .....	103
2.8.3 Bentuk Aplikasi Konsep Eco-Living .....	106

### **Bab III Tinjauan Umum Kota Surabaya**

3.1 Tinjauan Umum Wilayah Kota Surabaya.....	109
3.1.1 Tinjauan Umum Wilayah Kota Surabaya .....	109
3.1.2 Letak Administratif Kota Surabaya .....	110
3.1.3 Keadaan Geologi Kota Surabaya.....	111
3.1.4 Keadaan Topografi Kota Surabaya.....	112
3.1.5 Keadaan Klimatologis Kota Surabaya .....	112
3.1.6 Demografis Kota Surabaya .....	113
3.1.7 Perkembangan Perekonomian Kota Surabaya .....	115
3.1.8 Kebijakan Pembagian Wilayah Kota Surabaya .....	117
3.2 Perkembangan Proyek Mixed Used Di Surabaya.....	119
3.2.1 Perkembangan Pusat Perbelanjaan Di Surabaya.....	119

3.2.2 Perkembangan Apartement Di Surabaya .....	126
3.3 Pemilihan Lokasi Rencana Mixed Use Building Di Surabaya.....	134
3.4 Potensi dan Prospek Pengembangan.....	135

#### **Bab IV Kesimpulan, Batasan dan Anggapan**

4.1 Kesimpulan.....	136
4.2 Batasan.....	136
4.3 Anggapan .....	137

#### **Bab V Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Mixed Use Building**

5.1 Dasar Pendekatan .....	138
5.2 Pendekatan Aspek Fungsional .....	138
5.2.1 Pendekatan Kelompok Aktivitas Mixed Use Building.....	138
5.2.2 Pendekatan Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Mixed Use Building .....	145
5.2.3 Pendekatan Persyaratan Ruang.....	149
5.2.4 Pendekatan Hubungan Antar Ruang .....	151
5.2.5 Pendekatan Kapasitas.....	153
5.2.6 Pendekatan Sirkulasi.....	168
5.2.7 Pendekatan Kapasitas dan Besaran ruang Mall .....	173
5.2.8 Pendekatan Kapasitas dan Besaran ruang Apartement .....	188
5.3 Pendekatan Aspek Kontekstual.....	203
5.3.1 Penentuan Lokasi.....	203
5.3.2 Pemilihan Tapak.....	205
5.4 Pendekatan Aspek Kinerja .....	209
5.4.1 Sistem Mekanikal.....	209
5.4.2 Sistem Elektrikal.....	219
5.5 Pendekatan Aspek Teknis .....	221

5.5.1 Sistem Modul.....	221
5.5.2 Sistem Struktur .....	221
5.5.3 Sistem Konstruksi.....	222

## **Bab VI Program Perencanaan Dan Perancangan Mixed Use Building Di Kota Surabaya**

6.1 Program Dasar Perancangan.....	224
6.1.1 Program Dasar Perencanaan Mall .....	224
6.1.2 Program Dasar Perencanaan Mall .....	225
6.2 Pemilihan Tapak.....	228
6.3 Konsep Dasar Perancangan.....	232
6.3.1 Aspek Kinerja .....	232
6.3.2 Aspek Teknis .....	235
6.3.3 Aspek Arsitektural.....	235
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>238</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema <i>Open Corridor Apartement</i> .....	26
Gambar 2.2 Skema <i>Double-loaded corridor</i> .....	27
Gambar 2.3 Skema <i>Open Corridor Apartement</i> .....	26
Gambar 2.4 Skema <i>Open Corridor Apartement</i> .....	26
Gambar 2.5 Skema <i>Open Corridor Apartement</i> .....	26
Gambar 2.3 Interior Grand City Surabaya .....	40
Gambar 2.4 Eksterior Grand City Surabaya .....	40
Gambar 2.5 Denah Lantai Dasar Grand City Mall Surabaya .....	42
Gambar 2.6 Denah Lantai Basement Grand City Mall Surabaya .....	42
Gambar 2.7 Interior Galaxy Mall Surabaya .....	45
Gambar 2.8 Eksterior Galaxy Mall Surabaya.....	45
Gambar 2.9 Denah Lantai Dasar Galaxy Mall Surabaya.....	46
Gambar 2.10 Denah Lantai Dasar Satu Mall Surabaya .....	46
Gambar 2.11 Denah Lantai Tiga Satu Mall Surabaya.....	46
Gambar 2.12 The Breeze BSD .....	48
Gambar 2.13 Interior The Breeze BSD .....	49
Gambar 2.14 Dermaga Tenant The Breeze BSD .....	49
Gambar 2.15 Denah The Breeze BSD .....	50
Gambar 2.16 Beachwalk Kuta Bali .....	52
Gambar 2.17 Interior Beachwalk Kuta .....	53
Gambar 2.18 Open Space pada Beachwalk Kuta .....	53
Gambar 2.19 Denah Lantai Basement Beachwalk Kuta .....	54
Gambar 2.20 Denah Lantai Dasar Beachwalk Kuta .....	55
Gambar 2.21 Denah Lantai Dua Beachwalk Kuta .....	55
Gambar 2.22 Denah Lantai Tiga Beachwalk Kuta .....	55

Gambar 2.23 Apartemen Paragon Village .....	61
Gambar 2.24 Denah Lantai Fasilitas Paragon Village.....	63
Gambar 2.25 Denah Lantai Hunian Paragon Village.....	63
Gambar 2.26 Lantai Fasilitas Paragon Village .....	63
Gambar 2.27 Interior Apartment Paragon Village.....	63
Gambar 2.28 Tipe 1 Bedroom Apartment Paragon Village .....	63
Gambar 2.29 Tipe 2 Bedroom Apartment Paragon Village .....	63
Gambar 2.30 Tipe 2B Bedroom Apartment Paragon Village .....	63
Gambar 2.31 Apartemen Paddington Height .....	64
Gambar 2.32 Denah Lantai Fasilitas Apartment Paddington Height .....	66
Gambar 2.33 Denah Lantai Hunian Apartment Paddington Height .....	66
Gambar 2.34 Lantai Fasilitas Apartment Paddington Height .....	66
Gambar 2.35 Interior Apartment Apartment Paddington Height .....	66
Gambar 2.36 Tipe Unit Apartment Paddington Height .....	67
Gambar 2.37 Apartemen Educity Surabaya.....	68
Gambar 2.38 Denah Lantai Fasilitas Apartemen Educity Surabaya.....	70
Gambar 2.39 Lantai Fasilitas Apartemen Educity Surabaya .....	70
Gambar 2.40 Interior Apartment Apartemen Educity Surabaya .....	70
Gambar 2.41 Tipe 1 Bedroom Apartemen Educity Surabaya .....	70
Gambar 2.42 Tipe 2 Bedroom Apartemen Educity Surabaya .....	70
Gambar 2.43 Tipe 3 Bedroom Apartemen Educity Surabaya .....	70
Gambar 2.44 Apartemen Gunawangsa MERR .....	71
Gambar 2.45 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Apartemen Gunawangsa MERR.....	73
Gambar 2.46 Lantai Fasilitas Apartemen Gunawangsa MERR .....	73
Gambar 2.47 Interior Apartment Apartemen Gunawangsa MERR .....	73
Gambar 2.48 Tipe Studio Apartemen Gunawangsa MERR.....	73
Gambar 2.49 Tipe 1 Bedroom Apartemen Gunawangsa MERR .....	73

Gambar 2.50 Tipe 2 Bedroom Apartemen Gunawangsa MERR .....	73
Gambar 2.51 Apartement Puncak Kertajaya .....	74
Gambar 2.52 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian .....	76
Gambar 2.53 Lantai Fasilitas Apartement Puncak Kertajaya .....	76
Gambar 2.54 Interior Apartment Apartement Puncak Kertajaya .....	76
Gambar 2.55 Tipe Bedroom Apartement Puncak Kertajaya .....	77
Gambar 2.56 Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel .....	78
Gambar 2.57 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel.....	80
Gambar 2.58 Lantai Fasilitas Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel .....	80
Gambar 2.59 Interior Kamar Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel .....	80
Gambar 2.60 Tipe Studio Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel.....	80
Gambar 2.61 Tipe 2 Bedroom Best Western Papilo Surabaya Apartement – Condotel .....	80
Gambar 2.62 Easton Park Residence .....	81
Gambar 2.63 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Easton Park Residence .....	83
Gambar 2.64 Tipe Unit Easton Park Residence.....	83
Gambar 2.65 Cinere Bellevue Suites.....	84
Gambar 2.66 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Cinere Bellevue Suites .....	86
Gambar 2.67 Interior Apartment Cinere Bellevue Suites I .....	86
Gambar 2.68 Lantai Fasilitas Cinere Bellevue Suites I .....	86
Gambar 2.69 Tipe Studio Cinere Bellevue Suites I.....	86
Gambar 2.70 Tipe 2 Bedroom Cinere Bellevue Suites I .....	87
Gambar 2.71 Tipe 2 Bedroom Corner Cinere Bellevue Suites I .....	87
Gambar 2.72 Atlanta Apartement Depok.....	88
Gambar 2.73 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Atlanta Apartement Depok .....	90
Gambar 2.74 Tipe 1 Bedroom Atlanta Apartement Depok .....	90
Gambar 2.75 Tipe 2 Bedroom Atlanta Apartement Depok .....	90
Gambar 2.76 Apartement U Residence .....	91

Gambar 2.77 Denah Lantai Fasilitas dan Hunian Apartement U Residence.....	93
Gambar 2.78 Tipe Studio Apartement U Residence.....	93
Gambar 2.79 Tipe 2 Bedroom Apartement U Residence .....	93
Gambar 2.80 Fungsi Roof Garden.....	106
Gambar 2.81 Fungsi Roof Garden.....	106
Gambar 2.82 Penerapan optimalisasi Vegetasi .....	106
Gambar 2.83 Penerapan optimalisasi Vegetasi .....	106
Gambar 2.84 Penerapan optimalisasi Vegetasi dan penghawaan alami.....	107
Gambar 2.85 Penerapan penghawaan alami.....	107
Gambar 3.1 Peta Wilayah Kota Surabaya .....	110
Gambar 3.2 Peta jenis tanah Kota Surabaya .....	111
Gambar 3.3 Peta Ketinggian Kota Surabaya .....	112
Gambar 3.4 Peta pembagian Unit Pengembangan Kota Surabaya .....	117
Gambar 3.5 Central Point Mall .....	119
Gambar 3.6 Ciputra World Surabaya .....	119
Gambar 3.7 City Of Tomorrow .....	120
Gambar 3.8 East Coast Center .....	120
Gambar 3.9 Galaxy Mall .....	120
Gambar 3.10 Golden City Mall .....	120
Gambar 3.11 Grand City Surabaya .....	120
Gambar 3.12 BG Junction .....	121
Gambar 3.13 Kapas Krampung Plaza .....	121
Gambar 3.14 Lenmarc Surabaya .....	121
Gambar 3.15 Supermall Pakuwon Indah .....	121
Gambar 3.16 Plaza Surabaya .....	121
Gambar 3.17 Royal Plaza .....	122
Gambar 3.18 Surabaya Town Square .....	122

Gambar 3.19 Tunjungan Plaza 2 .....	122
Gambar 3.20 Adhiwangsa Apartment .....	126
Gambar 3.21 Best Western Papilo Apartment .....	126
Gambar 3.22 City of Tomorrow Apartment .....	126
Gambar 3.23 East Coast Apartment .....	127
Gambar 3.24 Educuity Pakuwon Apartment .....	127
Gambar 3.25 Graha Family Apartment .....	127
Gambar 3.26 Gunawangsa MERR Apartment .....	127
Gambar 3.27 High Point Apartment .....	127
Gambar 3.28 Marina Condominium .....	128
Gambar 3.29 Metropolis Apartment .....	128
Gambar 3.30 Paragon Apartment .....	128
Gambar 3.31 Puncak Kertajaya Apartment .....	128
Gambar 3.32 Puncak Permai Apartment .....	129
Gambar 3.33 Puri Matahari Apartment .....	129
Gambar 3.34 Somerset Apartment .....	129
Gambar 3.35 The Via & Vue Apartment .....	129
Gambar 3.36 UC Apartment .....	130
Gambar 3.37 Waterplace Apartment .....	130
Gambar 3.37 Peta pembagian wilayah Unit Pengembangan Kota Surabaya .....	134
Gambar 5.1 Central Point Mall .....	155
Gambar 5.2 Ciputra World Surabaya .....	155
Gambar 5.3 City Of Tomorrow .....	155
Gambar 5.4 East Coast Center .....	156
Gambar 5.5 Galaxy Mall .....	156
Gambar 5.6 Golden City Mall .....	156
Gambar 5.7 Grand City Surabaya .....	156



Gambar 5.8 BG Junction .....	156
Gambar 5.9 Kapas Krampung Plaza .....	157
Gambar 5.10 Lenmarc Surabaya .....	157
Gambar 5.11 SuperMall Pakuwon Indah .....	157
Gambar 5.12 Plaza Surabaya .....	157
Gambar 5.13 Royal Plaza .....	158
Gambar 5.14 Surabaya Town Square .....	158
Gambar 5.15 Tunjungan Plaza 2 .....	158
Gambar 5.16 Central Point Mall .....	162
Gambar 5.17 East Coast Center .....	162
Gambar 5.18 Galaxy Mall .....	162
Gambar 5.19 Golden City Mall .....	162
Gambar 5.20 BG Junction .....	163
Gambar 5.21 Kapas Krampung Plaza .....	163
Gambar 5.22 Plaza Surabaya .....	163
Gambar 5.23 Surabaya Town Square.....	163
Gambar 5.24 Topografi Tapak Terpilih .....	188
Gambar 5.25 Peta pembagian wilayah Unit Pengembangan Kota Surabaya 203	
Gambar 5.26 Situasi Lokasi Tapak .....	206
Gambar 5.27 Peta Peruntukan Lahan pada Tapak .....	206
Gambar 5.28 Peta Harga Tanah Pada Tapak .....	207
Gambar 5.29 Foto Lokasi Tapak.....	208
Gambar 5.30 Lingkungan Sekitar Tapak .....	208
Gambar 6.1 Situasi Lokasi Tapak .....	229
Gambar 6.2 Peta Peruntukan Lahan pada Tapak .....	229
Gambar 6.3 Peta Harga Tanah Pada Tapak .....	230
Gambar 6.4 Foto Lokasi Tapak .....	231

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Ciri-ciri pusat perbelanjaan .....	14
Tabel 2 Tipe Pusat Perbelanjaan .....	14
Tabel 3 Apartemen Berdasarkan Fasilitas Penunjang .....	31
Tabel 4 Tipe Hunian pada apartement .....	32
Tabel 5 Perbandingan Tipe Unit Hunian Studi Banding Apartment .....	101
Tabel 5 Pertumbuhan Penduduk Kota Surabaya dari tahun 2011-2014 .....	113
Tabel 6 Jumlah Pertumbuhan Rata-rata Anggota Rumah Tangga Penduduk Kota Surabaya Timur .....	113
Tabel 7 Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Surabaya Tahun 2011-2015 .....	114
Tabel 8 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendapatan Kota Surabaya .....	114
Tabel 9 Pertumbuhan Pendapatan Domestik Regional Bruto Kota Surabaya dari tahun 2011-2014 .....	115
Tabel 10 Daftar Pusat Pembelanjaan Di Surabaya .....	119
Tabel 11 Daftar Pusat Pembelanjaan Di Surabaya .....	126
Tabel 12 Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....	145
Tabel 13 Kelompok Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....	147
Tabel 14 Pertumbuhan Penduduk Kota Surabaya dari tahun 2011-2014 .....	153
Tabel 15 Daftar Pusat Perbelanjaan Di Kota Surabaya .....	155
Tabel 16 Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Surabaya Tahun 2011-2015 .....	159
Tabel 17 Daftar Pusat Perbelanjaan Di Kota Surabaya .....	162
Tabel 18 Jumlah Pertumbuhan Rata-rata Anggota Rumah Tangga Penduduk Kota Surabaya Timur.....	165
Tabel 19 Jumlah dan Perbandingan Tipe Unit Hasil Studi Banding .....	167
Tabel 20 Pendekatan Main Anchor .....	174
Tabel 21 Kelompok Pengelola .....	175

Tabel 22 Luasan Retail Store .....	176
Tabel 23 Luasan Main Anchor .....	177
Tabel 24 Luas Total Area Perdagangan .....	178
Tabel 25 Luasan Kelompok Aktivitas Pelengkap .....	183
Tabel 26 Luasan Kelompok Aktivitas Pelayanan .....	184
Tabel 27 Luasan Kelompok Aktivitas Penunjang .....	184
Tabel 28 Luasan Area Non Perdagangan .....	184
Tabel 29 Luasan Kelompok Aktivitas Parkir .....	185
Tabel 30 Rekapitulasi Luas Lantai Perdagangan .....	187
Tabel 31 Luas Lantai Dasar Mall .....	187
Tabel 32 Jumlah dan Perbandingan Tipe Unit Hasil Studi Banding .....	190
Tabel 33 Total Luas Unit Hunian Pertipe Pada Apartment .....	197
Tabel 34 Total Luas Fasilitas Indoor Hunian Apartment .....	198
Tabel 35 Total Luas Fasilitas Outdoor Hunian Apartment .....	199
Tabel 36 Total Luas Fasilitas Servis Hunian Apartment .....	200
Tabel 37 Total Luas Fasilitas Service Perlantai Apartment .....	201
Tabel 38 Luasan Kelompok Aktivitas Parkir .....	202
Tabel 39 Rekapitulasi Luas Lantai Apartment .....	202
Tabel 40 Luas Lantai Dasar Apartment .....	202
Tabel 41 Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna .....	214
Tabel 42 Tabel Program Ruang Mall .....	224
Tabel 43 Tabel Luas Lantai Dasar Mall .....	225
Tabel 44 Tabel Luasan Unit Apartment .....	226
Tabel 45 Tabel Luasan Fasilitas Apartment .....	227
Tabel 46 Tabel Luas Lantai Dasar Apartment .....	227

**DAFTAR DIAGRAM**

Diagram 1 Struktur Organisasi Pengurus dan Pengelola Mall .....	140
Diagram 2 Struktur Organisasi Pengurus dan Pengelola Apartment .....	143
Diagram 3 Skema Hubungan Kelompok Ruang .....	151
Diagram 4 Skema Hubungan Kelompok Ruang .....	152
Diagram 5 Skema Sirkulasi Pengelola .....	168
Diagram 6 Skema Sirkulasi Pusat Perbelanjaan .....	169
Diagram 7 Skema Sirkulasi Aktivitas Intern Penghuni .....	170
Diagram 8 Skema Sirkulasi Tamu .....	171
Diagram 9 Skema Sirkulasi Pengelola .....	172
Diagram 10 Skema Sirkulasi Servis .....	172
Diagram 11 Skema Sistem Pengolahan Air Limbah .....	213
Diagram 12 Skema Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis .....	216
Diagram 13 Skema Daur Ulang Grey Water .....	237

**DAFTAR GRAFIK**

Grafik 1 Total Ruang Retail pada Kota Surabaya .....	123
Grafik 2 Total Ruang Retail pada Kota Surabaya .....	124
Grafik 3 Tingkat Hunian Pusat Perbelanjaan Kota Surabaya .....	124
Grafik 4 Tingkat Hunian Pusat Perbelanjaan .....	125
Grafik 5 Tingkat Hunian Pusat Perbelanjaan .....	125
Grafik 6 Total Distribusi Unit Apartment pada Kota .....	131
Grafik 7 Tingkat Hunian Apartemen di Surabaya .....	132
Grafik 8 Tingkat Harga Permintaan Apartement .....	132
Grafik 9 Tingkat Harga Permintaan Apartement .....	133
Grafik 10 Jenis Permintaan Unit .....	133
Grafik 11 Pertumbuhan Penduduk Kota Surabaya dari tahun 2011-2014 .....	153
Grafik 12 Jumlah Keluarga Sejahtera Kota Surabaya Tahun 2011-2015 .....	160
Grafik 13 Jumlah Pertumbuhan Rata-rata Anggota Rumah Tangga Penduduk Kota Surabaya Timur	