

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar di provinsi tersebut. Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Kota Surabaya juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Jawa Timur serta wilayah Indonesia bagian timur. Kota ini terletak 796 km sebelah timur Jakarta, atau 415 km sebelah barat laut Denpasar, Bali. Surabaya terletak di tepi pantai utara Pulau Jawa dan berhadapan dengan Selat Madura serta Laut Jawa. Kota Surabaya sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur sekaligus sebagai kota metropolitan kedua di Indonesia dituntut untuk menyediakan lahan bagi pertumbuhan ekonomi yang harus mencukupi bagi kegiatan perekonomian pada kota tersebut.

Minimnya jumlah lahan dan pesatnya perkembangan masyarakat menuju kawasan modern menjadi factor yang harus dipertimbangan dalam pembuatan rencana umum untuk penataan Kota Surabaya. Kebutuhan akan hunian, lapangan kerja dan hiburan meningkat karena kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat, utamanya masyarakat yang berada di perkotaan.

Permasalahan lain yang dihadapi kota tidak semakin bertambah luas (Istiqomah,2009), sedangkan jumlah penduduk terus bertambah (RP4D Kota Surabaya 2008-2018), sehingga mengakibatkan ketersediaan lahan untuk perumahan semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya lahan dan perkembangan biaya bangunan serta harga rumah semakin meningkat (RTRW Kota Surabaya, 2013). 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.

Dengan kondisi kota yang makin padat dan lahan kosong yang makin menyusut, konsep mixed-use dianggap sebagai konsep pembangunan yang tepat. Di sisi lain, kemacetan yang makin parah membuat warga kota yang memerlukan efisiensi waktu—menuju kantor atau pusat perbelanjaan—memilih hunian di dalam proyek mixed-use. Pengembangan properti saat ini lebih mengarah pada mixed-use development sebagai sebuah tuntutan dalam perkembangan suatu kota. Keunggulan jenis pengembangan ini lebih pada sinergi antar peruntukan yang ada di dalamnya, dimana dalam pengembangan mixed-use terdapat minimal dua atau lebih jenis peruntukan yang saling berhubungan dalam sebuah massa bangunan yang saling terhubung. Mixed Use Building adalah penggabungan dua masa bangunan atau lebih ke dalam satu wadah dengan cara yang terkoordinasi dan saling terkait satu sama lain seperti: kantor, tempat perbelanjaan, hotel, atau perumahan. Sehingga kehadiran bangunan dengan konsep mixed use menjadi solusi untuk permasalahan kebutuhan kawasan hunian terpadu dengan mencampurkan beberapa fungsi bangunan kedalam satu bangunan dalam satu tapak. Selain dapat meminimalisir penggunaan lahan dan pengoptimalisasian fungsi lahan.

## 1.2 TUJUAN DAN SASARAN

### 1.2.1 Tujuan

Mengkaji dan menyusun data untuk menjadi sinopsis dari perencanaan dan perancangan Mixed Use Building. Dan mendesain sebuah bangunan hunian terpadu yang dapat mawadahi kebutuhan penghuni

### 1.2.2 Sasaran

Mendapatkan Sinopsis Perencanaan dan Perancangan Mixed Use Building yang berisi tentang penjabaran umum bangunan dengan fungsi campuran-terpadu dan pemilihan tapak yang dalam hal ini berlokasi di Kota Surabaya.

## 1.3 MANFAAT

### 1.3.1 Subjektif

Memenuhi salah satu persyaratan mengikuti mata kuliah Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

### 1.3.2 Objektif

Perencanaan dan perancangan Mixed Use Building di Surabaya ini diharapkan menjadi sebagai alternative hunian terpadu dan juga dapat menjadi masukan bagi penataan dan pembangunan kawasan hunian terpadu di Kota Surabaya.

## 1.4 RUANG LINGKUP

### 1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial dalam LP3A ini di fokuskan pada lingkup ilmu arsitektur terutama perancangan dan perencanaan pembangunan Mixed Use Building di Kota Surabaya dengan Konsep Desain Superblock.

### 1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Mixed Use Building di Kota Surabaya ini memperhatikan standar – standar perancangan sebuah bangunan dengan fungsi campuran dan mempertimbangkan pengintegrasian antara tiap jenis fungsi bangunan didalam bangunan itu sendiri dan dengan segala fasilitas penunjangnya.

## 1.5 METODE PEMBAHASAN

### 1.5.1 Metode Deskriptif

Metode yang dilakukan dengan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, observasi lapangan serta pengumpulan data melalui internet.

### 1.5.2 Metode Dokumentatif

Metode yang dilakukan dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual melalui foto-foto yang di hasilkan dan dari sumber lain.

### 1.5.3 Metode Komparatif

Metode yang dilakukan dengan membandingkan dengan Mixed Use Building atau bioskop yang sudah ada. Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisis untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Surabaya Mixed Use Building.

## 1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dan penyusunan Surabaya Mixed Use Building ini adalah sebagai berikut:

### **Bab I           PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir

### **Bab II           TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang teori-teori yang digunakan untuk mendukung perencanaan dan perancangan Surabaya Mixed Use Building

### **Bab III          TINJAUAN UMUM KOTA SURABAYA**

Membahas tentang tinjauan Kota Surabaya berupa data – data fisik dan nonfisik, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Surabaya. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai perkembangan kawasan hunian terpadu di kota Surabaya dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan Mixed Use Building di Kota Surabaya.

### **Bab IV          KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Mengungkapkan kesimpulan, batasan dan anggapan dari uraian pada bab sebelumnya.

### **Bab V           PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIXED USE BUILDING DI SURABAYA**

Menguraikan dasar-dasar pendekatan dan menguraikan pendekatan fungsional, kontekstual, arsitektural, teknis dan utilitas bangunan.

### **Bab VI          PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIXED USE BUILDING DI KOTA SURABAYA**

Membahas mengenai program perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak terpilih dan konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan, konsep struktur dan utilitas bangunan

1.7. Alur Pikir

