

**LANDASAN KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

HOTEL DI SURABAYA

Suatu Pendekatan Konseptual Bangunan Multi Fungsi

**Tugas Akhir Diajukan Kepada Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas
Islam Indonesia Sebagai Salah Satu Syarat
Mencapai Gelar Sarjana
Teknik Arsitektur**



Oleh :

Anis Fatoni

89340050 / TA / UII

NIRM/NIMKO : 890051013116120048

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

1995

**LANDASAN KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

HOTEL DI SURABAYA

Suatu Pendekatan Konseptual Bangunan Multi Fungsi

**Tugas Akhir Diajukan Kepada Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas
Islam Indonesia Sebagai Salah Satu Syarat
Mencapai Gelar Sarjana
Teknik Arsitektur**

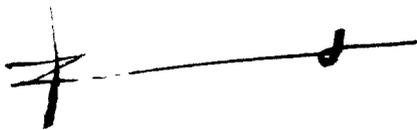
Oleh :

Anis Fatoni

89340050 / TA / UII
NIRM/NIMKO : 890051013116120048

Yogyakarta, Agustus 1995
Menyetujui

Pembimbing Utama



Ir. Cuffran Pasaribu)

Pembimbing Pembantu



(Ir. H. Munichy B.E., M.Arch.)

**Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
Ketua**




(Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch.)

LEMBAR MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ وَسُبْحَانَ اللَّهِ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ وَلَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَاللَّهُ أَكْبَرُ
وَلَا حَوْلَ وَلَا قُوَّةَ إِلَّا بِاللَّهِ الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ الْعَزِيزِ الْعَلِيمِ عَدَدَ
كُلِّ حَرْفٍ كُتِبَ وَيَكْتَبُ أَبَدًا أَبَدِينَ وَدَهْرَ الدَّاهِرِينَ

Dengan nama Allah Maha suci Allah segala puja dan puji bagi Allah dan tiada Tuhan kecuali Allah Yang Maha Besar Tiada daya dan upaya selain atas pertolongan Allah yang Maha Mulia dan Maha Agung Maha Luhur lagi Maha Mengetahui sebanyak huruf yang telah tertulis dan akan tertulis berabad abad dan sepanjang masa

LEMBAR PERSEMBAHAN

Mencintai kehidupan dengan bekerja
adalah mengalami rahasia kehidupan yang paling dalam

Jika Engkau bekerja dengan rasa cinta
Engkau menyatukan dirimu dengan dirimu
Kau satukan dirimu dengan orang lain dan sebaliknya
serta Kau dekatkan dirimu dengan Tuhan

Laksana menenun kain
dengan benang yang ditarik dari jantungmu
Seolah olah kekasihmu yang mengenakan
Seperti menyebar benih dengan kemesraan
dan memanennya dengan kegirangan
Seolah olah kekasihmulah yang akan memakan buahnya

disarikan "DARI SANG NABI", Kahlil Gibran

kupersembahkan untuk
Abah dan Umi
Adik adikku dan kakakku
Sahabat sahabatku dan kekasihku
yang sangat kusayangi
serta Almamaterku

KATA PENGANTAR

السلم عليكم وحة الله وبركاته

Dengan segala kerendahan hati serta keyakinan bahwa kesempurnaan hanyalah ada pada Tuhan maka penyusun mengucapkan " Puji Syukur pada Allah SWT " atas terselesaikannya buku Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan HOTEL DI SURABAYA ' suatu pendekatan konseptual bangunan multi fungsi , ini dengan baik .

Tulisan ini dibuat untuk memenuhi persyaratan akademik terakhir melengkapi jenjang studi pada jurusan teknik arsitektur Universitas Islam Indonesia .

Tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada :

Jr . Cuffran Pasaribu selaku pembimbing utama

Jr N . Munichy B . Edres . M . Arch selaku Pembantu Dekan JJ dan pendamping JJ

Jr Wiryono Raharjo M . Arch selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur dan pendamping JJ

Pejabat PEMDA Kota YOGYAKARTA

Pejabat PEMDA Kota SURABAYA

Serta semua pihak yang membantu dalam penulisan buku ini

Berbagai Jhtiar telah penulis tempuh untuk menyusun buku ini agar memenuhi standart persyaratan akademis namun demikian saran dan kritik tetap penulis harapkan .

Akhirnya semoga apa yang telah dilakukan ini ada guna faedah dan manfaatnya amien .

والسلم عليكم وحة الله وبركاته

yogyakarta september

Anis Fatoni

ABTRAKSI

Kota adalah suatu fenomena yang dinamis, mengalami perkembangan, baik secara horizontal, vertikal maupun interstisial. Namun perkembangan kota tidak lepas dari fenomena pertumbuhan segara *grown* (tidak terencana), yang pada jangka waktu terkondisi perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan dengan tingkat kecenderungan yang ada.

Fenomena ini banyak terjadi dan berpengaruh besar pada kawasan strategis kota yang mempunyai tingkat pertumbuhan dan penanaman modal tinggi serta adanya kemampuan mendukung diri sendiri dan mempengaruhi lingkungannya, bahkan perkembangan yang dominan dapat memunculkan pusat baru yang lebih potensial.

Pertumbuhan kota yang terjadi secara incremental membuka peluang timbulnya ruang-ruang sisa dan terkelompoknya fungsi kota yang sejenis ("*Separatory Land Use*"). Hal ini mengarah pada penggunaan lahan yang tidak optimal.

Kota Surabaya mempunyai masalah serupa, pertumbuhannya memacu penggunaan lahan secara maksimal, sehingga perlu dieliminasi dengan pola dan tatanan baru, meninggalkan kekakuan konsep lama dan mencari alternatif baru yang memungkinkan.

Dengan demikian timbul pemikiran baru untuk meningkatkan guna lahan perkotaan melalui percampuran beberapa fungsi dalam satu lahan ("*Mix Land Use*") atau dalam satu bangunan ("*Mix Use Building*"). sebagai cara untuk mencapai efisiensi kegiatan kota.

Dalam hal ini konsep baru dalam bentuk sentra Multi Fungsi ("*Multifunctional Center*") dapat mejadi alternatif yang relevan dengan kondisi dan tuntutan masyarakat urban saat ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABTRAKSI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR SKEMA DAN TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1. PENGERTIAN JUDUL	1
1.2. LATAR BELAKANG	2
1.3. PERMASALAHAN	7
1.4. TUJUAN DAN SASARAN	8
1.5. BATASAN	8
1.6. KERANGKA PEMIKIRAN	8
1.7. METODOLOGI	10
1.7.1. Metode Pengumpulan Data	10
1.7.2. Metode Perancangan	11
1.8. SISTIMATIKA PEMBAHASAN	14
BAB II	
TINJAUAN LOKASI	
2.1. TINJAUAN KOTA SURABAYA	16
2.1.1. Sejarah Perkembangan Kota Surabaya	16
2.1.2. Keadaan Fisik Kota Surabaya	18
2.1.3. Rencana Dan Strategi Pengembangan Kota Surabaya	18
2.2. TINJAUAN KAWASAN WONOKROMO	22
2.2.1. Gambaran Keadaan	22
2.2.2. Pola Pergerakan	23
2.2.3. Sejarah Singkat pasar Wonokromo	24
2.2.4. Rencana Pengembangan Pusat Kota Dan Pengaruhnya Pada Pasar Wonokromo	26
2.2.5. Segitiga Wonokromo Dalam Konteks Kota Surabaya	26
2.2.6. Rencana Pengembangan Segitiga Wonokromo	27
2.3. KESIMPULAN	27
BAB III	
TINJAUAN TEORI	
3.1. TINJAUAN KONSEP MULTI FUNGSI	31
3.1.1. Pengertian	31
3.1.2. Latar belakang	32
3.1.3. Faktor Pembentuk	34
3.1.4. Pendekatan Prinsip Tatahan Arsitektur Fungsional	35
3.1.5. Penerapan Prinsip Sebagai Strategi Perencanaan	37
3.1.6. Tinjauan Guna dan Citra Arsitektur	38

3.1.6.	Studi Kasus Bangunan Dengan Pengembangan Konsep Multi Fungsi	38
3.1.7.	Prinsip-prinsip Perancangan Dalam Pengembangan Multi fungsi	46
3.2.	TINJAUAN FUNGSI BANGUNAN	49
3.2.1.	Hotel	49
3.2.2.	Kantor Sewa	54
3.2.3.	Shopping Mall	55
3.2.4.	Ruang Parkir	57
3.3.	TINJAUAN ACTIVITY SUPPORT	58
3.3.1.	Pengertian Activity Support	58
3.3.2.	Macam dan Bentuk Activity Support	58
3.3.3.	Fungsi Activity Support	59

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1.	EVALUASI KAWASAN	62
4.1.1.	Permasalahan Kawasan	64
4.1.2.	Rencana Pengembangan Kawasan	62
4.2.	ANALISA PEREMAJAAN KAWASAN	63
4.2.1.	Dasar Pendekatan	65
4.2.2.	Variabel Pembentuk Karakteristik Kawasan	65
4.2.3.	Limitasi Peremajaan Kawasan	69
4.3.	ANALISA KAWASAN	71
4.3.1.	Analisa Lokasi	71
4.3.2.	Analisa Tapak dan Akses	71
4.3.3.	Analisa Besaran Ruang	78
4.4.	ANALISA BANGUNAN	74
4.4.1.	Analisa Tuntutan Bangunan	74
4.4.2.	Analisa Arsitektur Bangunan	84
4.5.	ANALISA CITRA BANGUNAN	86
4.5.1.	Analisa Citra Komersial	86
4.5.2.	Analisa Citra Kota Surabaya	89
4.5.3.	Bangunan Yang Berkarakter Komersial dan Bercitra Kota Surabaya	90
4.6.	ANALISA FUNGSI BANGUNAN	91
4.6.1.	Analisa Hotel Yang Direncanakan	91
4.6.2.	Analisa City Hotel Bintang 4	96
4.6.3.	Analisa Kebutuhan Kamar Hotel	98
4.6.4.	Analisa Hotel sebagai Fungsi Utama	100
4.6.5.	Analisa Fungsi Penunjang	102
4.6.6.	Analisa Prosentase Luasan Fungsi	103
4.6.7.	Analisa Utilitas Bangunan	104
4.7.	KESIMPULAN	105

BAB V

PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1.	PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN	
5.1.1.	Pendekatan Pengolahan Lingkungan	111
5.1.2.	Pendekatan Pengolahan Tapak	112
5.1.3.	Pendekatan Zoning Dalam Tapak	114
5.1.4.	Pendekatan Orientasi Bangunan	115
5.2.	PENDEKATAN PERANCANGAN	
5.2.1.	Pengarahannya Arsitektur	121
5.2.3.	Pendekatan Penampilan Bangunan	121
5.2.4.	Pendekatan Sistem Sirkulasi	123

5.2.5. Pendekatan Program Ruang	124
5.2.6. Pendekatan Lay Out Ruang	125
5.2.7. Pendekatan Besaran Ruang	127
5.2.8. Pendekatan Sistem Utilitas	139
5.2.9. Pendekatan Sistem Struktur	142
5.2.10. Pendekatan Sistem Modul	144

BAB VI

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN	146
6.1.1. Konsep Dasar Pengolahan Lingkungan	146
6.1.2. Konsep Dasar Pengolahan Tapak	147
6.1.3. Konsep Dasar Zoning	148
6.1.4. Konsep Dasar Orientasi Bangunan	149
6.2. KONSEP PERANCANGAN	149
6.2.1. Konsep Dasar Arahkan Arsitektur	140
6.2.2. Konsep Dasar Tata Ruang Luar	142
6.2.3. Konsep Dasar Penampilan Bangunan	142
6.2.4. Konsep Sirkulasi	143
6.2.5. Konsep Macam dan Besaran Ruang	153
6.2.6. Konsep Dasar Organisasi Ruang	157
6.2.7. Konsep Dasar Lay Out Ruang	162
6.2.8. Konsep Dasar Zoning Kegiatan	163
6.2.9. Konsep Dasar Sistem Utilitas	164
6.2.10. Konsep Dasar Sistem Struktur	165

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1.	Stadia perkembangan fisik kota	2
Gambar I.2.	Lokasi Kawasan Wonokromo terhadap Kota	6
Gambar II.3.	Pola dan arah perkembangan fisik kota	20
Gambar II.4.	Peta rencana fasilitas transportasi	29
Gambar II.5.	Peta rencana struktur kegiatan	30
Gambar IV.1.	Stadia Pola perkembangan kota Surabaya	62
Gambar IV.3.	Foto keadaan sekitar segitiga Wonokromo	63
Gambar IV.5.	Peta lokasi terpilih	70
Gambar IV.6.	Peta Kepadatan Penduduk Kota Surabaya	72
Gambar IV.7.	Peta Jaringan Jalan Kota Surabaya	73
Gambar IV.8.	Peta Kerapatan Bangunan Kota Surabaya	74
Gambar IV.9.	Peta Fasilitas Perbelanjaan Kota	75
Gambar IV.10.	Peta Penyebaran Industri Kota Surabaya	76
Gambar IV.11.	Peta Hotel dan restoran Kota Surabaya	77
Gambar IV.12.	Peta Transportasi Kota Surabaya	78

DAFTAR AKEMA / TABEL

Skema I.1.	Skema Proses Pemikiran	9
Skema I.2.	Skema dan Metode Proses Perancangan	13
Tabel IV.1.	Proyeksi Jumlah Tamu Hottel di Surabaya	92
Tabel IV.2.	Nama dan Klasifikasi Hotel Berbintang di Kota Surabaya	93
Tabel IV.3.	Banyaknya Hotel, Kamar dan Tempat tidur Hotel di Kota Surabaya	93
Tabel IV.4.	Banyaknya Hotel yang akan dibangun di Kota Surabaya	94
Tabel IV.5.	Prosentase Tingkat Hunian Kaar Hotel di Kota Surabaya	94
Tabel IV.6.	Rata-rata lama menginap tamu hotel di Kota Surabaya	95
Tabel IV.7.	Prosentase Tingkat Hunian Kamar Ganda Hotel di Kota Surabaya	97
Tabel IV.8.	Komposisi Tamu Hotel menurut Motivasi dalam menginap di kota Surabaya	97
Tabel IV.9.	Tingkat Hunian Kamar dan Jumlah Tamu Berdasarkan Pembagian kelas Hotel	97

DAFTAR LAMPIRAN

- Surat Keterangan Survey dari Kadit Sospol Kota Yogyakarta
- Surat keterangan survey dari Kadit Sospol Kota Surabaya

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN JUDUL

judul :

HOTEL DI SURABAYA
suatu pendekatan konseptual bangunan multi fungsi

ditinjau dari setiap kalimat yaitu :

. Hotel

Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. (Kep. Menparpostel no 37/PW 304/MMPT 86).

. Di Surabaya

Lokasi judul terletak di Kotamadya tingkat II Surabaya.

. Pendekatan konseptual bangunan multi fungsi

Konsep Pengembangan Multi Fungsi oleh Zeidler, Eberhard H dalam Multi-use Architectur in the Urban Context, 1985 diartikan :

...yaitu penggunaan lahan dengan beberapa peruntukan (*mixed land use*), atau pengembangan bangunan fungsi campuran (*mixed use building*). Dalam hal ini mungkin tetap ada suatu kegiatan yang dominan di situ, namun seyogyanya ada kombinasi berbagai fungsi-fungsi urban yang berada dalam suatu kerangka kerja yang selaras.

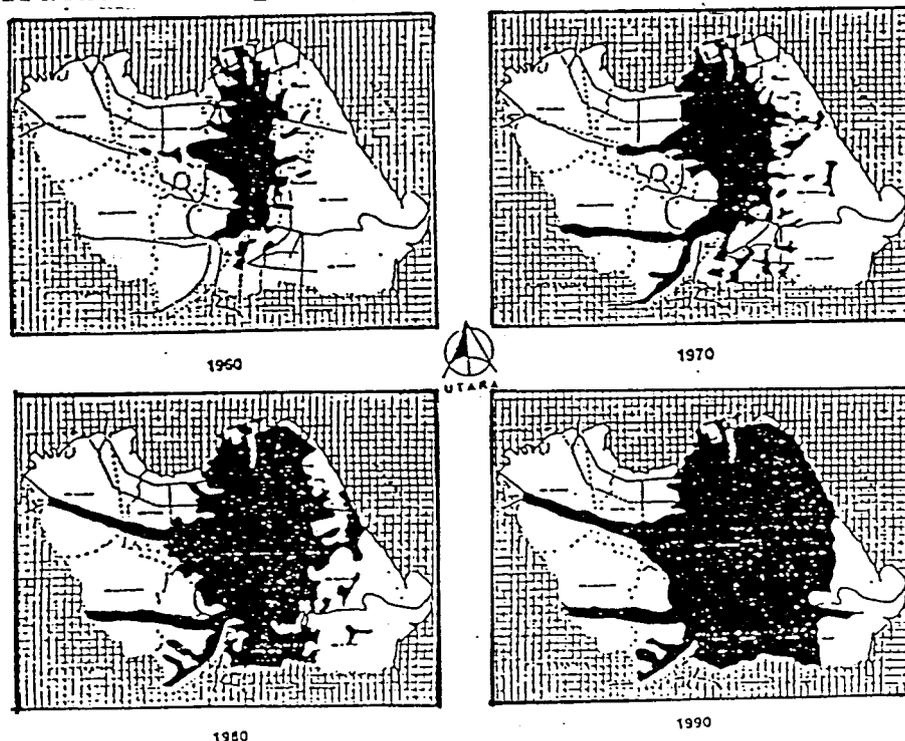
Atau dengan kata lain dapat diartikan pendekatan Multi Fungsi adalah usaha merencanakan bangunan banyak fungsi dengan penekanan pada fungsi utama yaitu Hotel.

Dari uraian judul tersebut diatas maka pengertian serta pemahaman **PENDEKATAN MULTI FUNGSI PADA BANGUNAN HOTEL DI SURABAYA** adalah :

...merupakan usaha/kegiatan merencanakan dan merancang bangunan Hotel yang terletak di kota Surabaya dimana juga menampung beragam aktifitas/fungsi yang lain dalam kerangka kerja yang selaras. (Bangunan Multi Fungsi)

1.2. LATAR BELAKANG

Perkembangan dan pertumbuhan kota di Indonesia erat hubungannya dengan peningkatan aktivitas kota. Hal ini juga mengakibatkan meningkatnya nilai ekonomis lahan.



gambar I.1. STADIA PERKEMBANGAN FISIK KOTA SURABAYA
(sumber RIK kota surabaya 1989).

Perkembangan penduduk Surabaya selama lima tahun terakhir menunjukkan pertumbuhan rata-rata 2,97% pertahun membawa pengaruh terhadap perkembangan kota terutama dalam hal peranan kota. Saat ini lingkup peranan kota Surabaya secara Regional adalah sebagai pusat wilayah inti metropolitan Surabaya, dan Pusat GERBANGKERTOSUSILA (Gresik-Bangkalan-Mojokerto-Surabaya-Sidoarjo-Lamongan). (RDTRK, KMTS. 1994)

Sebagai Kota besar pertama di Jawa timur peranan tersebut mengakibatkan daerah perkotaan akan cenderung membengkak, mendesak pinggiran kota dan mewujudkan pertumbuhan yang tidak terencana. Tingginya rata-rata urbanisasi telah menyebabkan daerah perkotaan tidak mampu menampung pertumbuhan permukiman, infrastruktur kota dan pelayanan sosio-ekonomi yang lain. (ITS-KMTS. 1993)

Peningkatan aktivitas kota menyebabkan pula peningkatan kebutuhan akan wadah yang berfungsi sebagai pusat kegiatan yang mampu menampung berbagai ragam bentuk aktivitas. (RDTRK, KMTS. 1994)

Surabaya sebagai kota industri, Dagang, Maritim dan Pendidikan (INDAMARDI) nomor dua terbesar di Indonesia setelah jakarta, mengalami pertumbuhan ekonomi yang sangat didominasi oleh sektor tersier. Yaitu terdiri dari sub sektor yaitu sebesar 68,58 persen dari total PDRB kota surabaya, yang terdiri dari subsektor perdagangan, perhotelan dan restoran. Selama lima tahun terakhir, sektor ini menunjukkan pertumbuhan yang sangat pesat yaitu antara

13,2 persen untuk subsektor perdagangan dan sebesar 16,9 persen di subsektor perhotelan. (Dinas statistik KMTS. 1994)

Dengan pertumbuhan pendapatan perkapita penduduk sebesar 13,06% pertahun, struktur ekonomi kota Surabaya yang didominasi oleh sektor tersier mendorong terwujudnya fasilitas akomodasi yang memadai, antara lain fasilitas Hotel berbintang.

Kenyataan ini dialami mengingat jumlah hotel yang sudah ada tidak memadai lagi. Maka penambahan fasilitas hotel dipandang perlu. Namun, perlu adanya pemikiran baru bila akan menambah fasilitas hotel di Surabaya. Mengingat kegiatan sebuah hotel hotel berbintang lebih cenderung tertutup/eksklusif sehingga tidak akan mampu menghidupkan kawasannya. Hal ini dikawatirkan mengulangi permasalahan guna lahan di perkotaan. Oleh karena itu perlu pendekatan mix use pada bangunan hotel yaitu dengan menambah fasilitas lain sehingga dapat mengatasi permasalahan diatas.

Kebijaksanaan pengembangan kota Surabaya sampai tahun 2000 menyebutkan bahwa perencanaan pola tata ruang yang diarahkan pada pengembangan sentra-sentra pelayanan yang telah ada, disamping perlunya membentuk sentra-sentra baru (Pemda KMS, 1989). Demikian pula dengan pola dasar pembangunan Kotamadya Surabaya, menekankan pentingnya penyusunan rencana bagi kawasan-kawasan khusus, terutama yang mempunyai masalah-masalah khusus yang harus segera dipecahkan karena mempunyai dampak lingkungan yang luas.

Meningkatnya intensitas kegiatan wilayah diatas, menyebabkan kebutuhan ruang bangunan yang semakin meningkat pula, yang pada akhirnya meningkatkan kepadatan bangunan. Saat ini kepadatan di wilayah segitiga Wonokromo telah mencapai angka rata-rata diatas 70% (ITS & KMS, 1988), sehingga secara tidak langsung mengakibatkan kemerosotan kualitas lingkungan kawasan Wonokromo. Karena secara tidak langsung gejala-gejala peningkatan intensitas kegiatan menimbulkan masalah-masalah pada fungsi yang telah ada sebelumnya.

Lokasi yang strategis pada pertemuan jalur transportasi utama kota ke arah selatan ditambah lagi dengan sangat dekatnya lokasi ini terhadap pangkalan angkutan kota dan pedesaan, stasiun kereta api dan Sub terminal bus kota menyebabkan posisi segitiga Wonokromo menjadi penting dalam struktur kota, sehingga mendapat sebutan sebagai Gerbang selatan kota Surabaya (ITS & KMTS. 1988)

Karena letaknya berada pada suatu titik simpul yang merupakan pertemuan antara jalur-jalur transportasi utama, maka keadaan ini membuat posisi Wonokromo menjadi strategis.

Melihat posisinya yang strategis, ditambah dengan tingginya intensitas kegiatan yang ada (dekat dengan Kebun binatang, stasiun kereta api, terminal angkutan kota, Rumah sakit islam dan Rumah sakit Dr Ramelan) menyebabkan wilayah Wonokromo menjadi kawasan fungsional yang mudah menimbulkan gangguan terhadap lingkungan sekitarnya.



gambar 1.2. LOKASI KAWASAN WONOKROMO TERHADAP KOTA SURABAYA (SUMBER: PETA KOTAMADYA SURABAYA).

Sebagai kawasan fungsional, segitiga Wonokromo masih berfungsi sebagai pasar dan daerah pertokoan. Pasar ini mengalami kebakaran pada tahun 1991 yang menghabiskan 3/4 dari segitiga tersebut. Setelah kebakaran sampai saat ini bangunan yang ada di segitiga Wonokromo masih bersifat darurat dan semi permanen, sehingga dapatlah dibayangkan

keadaannya yang semakin tidak terencana / semrawut serta merusak wajah kota Surabaya.

Selanjutnya dalam kaitan dengan kawasan Wonokromo, Pemerintah Kotamadya daerah tingkat II Surabaya telah menetapkan kawasan Wonokromo sebagai salah satu sentra pelayanan yang telah ada untuk dikembangkan fungsi kegiatannya. Rencana pengembangan fungsi kegiatan kawasan Wonokromo telah dituangkan di dalam rencana detail tata ruang kota unit pengembangan Trenggilis Mejoyo pada bagian rencana pengembangan transportasi dan rencana pengembangan struktur kegiatan. Untuk mengatasi hal tersebut salah satu kemungkinan adalah melalui peremajaan kota.

Dengan kondisi yang ada dan telah dijelaskan pada latar belakang, maka timbul ide gagasan untuk merencanakan dan merancang HOTEL dengan PENDEKATAN MULTI FUNGSI pada tapak terpilih.

1.3. PERMASALAHAN

a. Eksternal

1. Bagaimana konfigurasi ruang luar bangunan yang menyatu dengan kawasannya.

b. Internal

1. Bagaimana konfigurasi ruang di dalam bangunan sehingga kegiatan antar fungsi yang diwadahi saling mendukung.
2. Bagaimana ungkapan fisik bangunan yang mempertimbangkan segi-segi arsitektur, berkarakter komersial dan bercitra kota Surabaya?

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

. Tujuan

1. Merumuskan konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan komersial multi fungsi sebagai patokan dasar dalam desain fisik.

. Sasaran

1. Membuat studi alternatif dari penyelesaian bangunan multi fungsi dengan kriteria terpecahnya permasalahan yang ditekankan.
2. Menyediakan bagian wilayah kota dari pemanfaatan lahan yang tidak optimal dan tidak sesuai dengan peruntukannya.

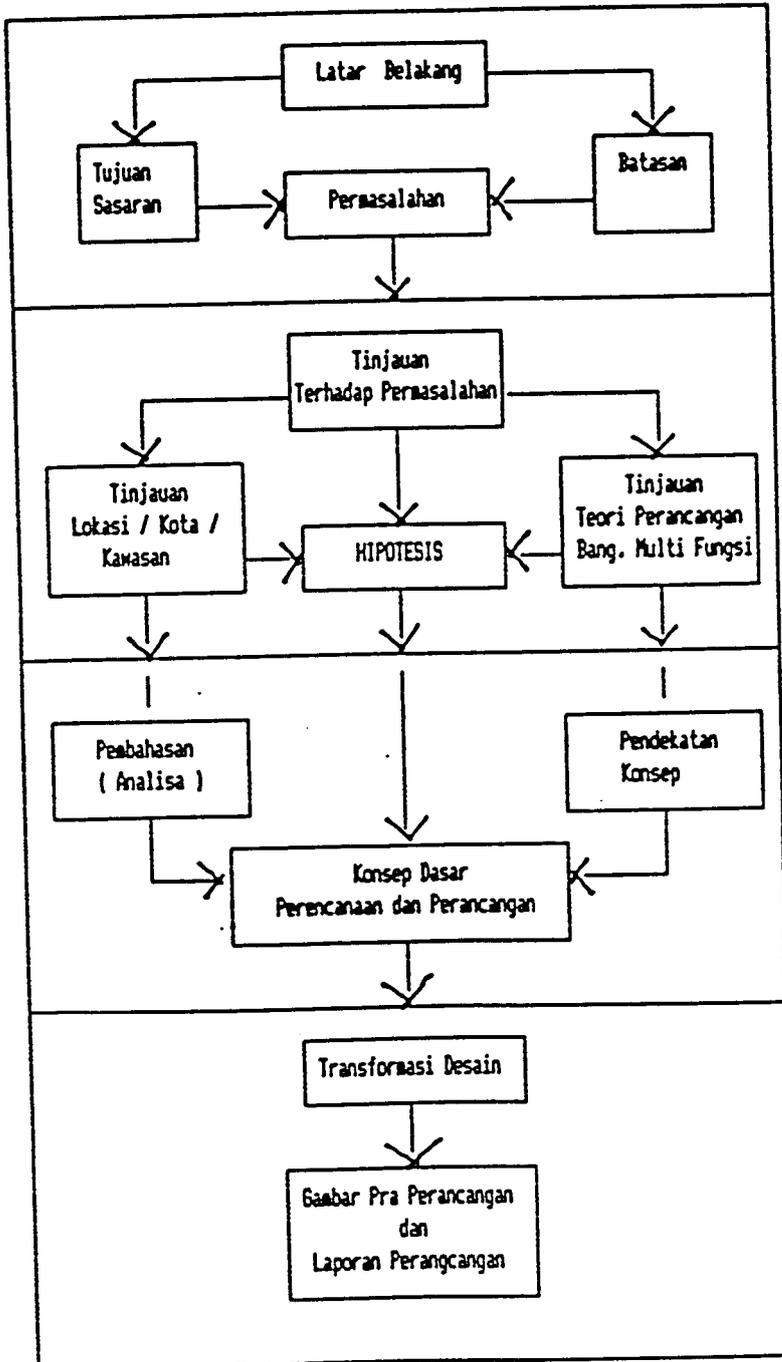
1.5. BATASAN

- Pembahasan lebih diorientasikan pada disiplin ilmu arsitekur, sedangkan pembahasan lain akan diikut sertakan sejauh dapat menunjang.

1.6. KERANGKA PEMIKIRAN

Kerangka pemikiran/Kerangka Acuan atau Rerangka adalah seperangkat garis sumbu tempat mengacukan suatu perumusan atau kedudukan (*frame work*), Kerangka ini menjelaskan alur proses berpikir dalam merencanakan dan merancang Bangunan Hotel dengan pendekatan Multi fungsi.

GAMBAR 1.8.
SKEMA PROSES PEMIKIRAN



Keterangan :

Proses I

Merupakan tahap penguraian Latar belakang dengan Tujuan-Sasaran dan Batasan-Anggapan sehingga menghasilkan Permasalahan.

Proses II

Merupakan tahap pendekatan pemecahan masalah melalui tinjauan pustaka.

Proses III

Merupakan kajian pemecahan masalah sehingga menghasilkan Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan.

Proses IV

Merupakan tahap mentransformasikan Konsep Perancangan kedalam desain atau gambar prarancangan.

1.7. METODOLOGI

1.7.1. Metode Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data ini sesuai dengan pembagian data menurut 'jenis', yaitu :

a. Data Primer

Yaitu data yang secara langsung diperoleh dari sumber dilapangan baik dalam bentuk informasi maupun dalam bentuk wawancara.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung seperti studi literatur perpustakaan.

Sedangkan untuk mendapatkan data-data tersebut dapat melalui beberapa cara, yaitu :

. Studi Literatur

Yaitu mengumpulkan data-data kepustakaan dan data-data dari informasi sejenis.

. Studi Perbandingan

Yaitu pengumpulan data-data berupa perbandingan dengan beberapa obyek atau bangunan tertentu yang berkaitan dengan judul skripsi.

. Survey Lapangan

Yaitu pengumpulan data dengan cara pengamatan terhadap lapangan/lokasi yang berkaitan dengan penyusunan skripsi.

. Interview

Yaitu melakukan wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan data yang ingin diperoleh.

. Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data arsip yang dianggap dapat menunjang penyusunan skripsi.

Adapun lokasi survey yang dituju :

. Lokasi Survey

- Kantor BAPPEDA Kotamadya Surabaya.
- Kantor Dinas Statistik Kotamadya Surabaya.
- Kantor Dinas Tata Kota Kotamadya Surabaya.
- Kantor Bapparda Kotamadya Surabaya.

. Lokasi Survey Lapangan

- Lokasi tapak obyek skripsi yaitu kawasan segitiga Wonokromo diantara Jl. Raya Wonokromo, Jl. Setasiun Wonokromo dan Jl. Jagir Wonokromo, Surabaya.
- Beberapa lokasi penunjang yang memberikan kemudahan terhadap lokasi site dari segi transportasi, orientasi dan alur sirkulasi di kota Surabaya pada khususnya.

1.7.3. Metode Perancangan

Ada dua metode yang akan digunakan, yaitu :

- a. Metode Tradisional Problem Solving oleh William Pena, W.Caudill, John Focke, dengan diuraikanya latar belakang sampai permasalahan.
- b. Metode Analiti Deskriptif, yaitu metode yang dimulai dengan pengidentifikasi unsur-unsur dan masalah sampai dengan desain pra rancangan.

Adapun proses/tahap-tahap yang digunakan dalam metode tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tinjauan Lokasi ; merupakan kajian area atau tempat

sebagai usaha dalam Pengidentifikasian Masalah.

2. Tinjauan pustaka ; merupakan kajian teori atau pendapat ahli/pakar sebagai usaha pendekatan Pemecahan Masalah dalam menghasilkan hipotesa.
3. Dari Pendekatan Pemecahan Masalah tersebut dilakukan pembahasan atau analisa.
4. Baru kemudian dilakukan Pendekatan Konsep Perencanaan dan Perancangan.

. Makro :

- Pendekatan Konsep Lingkungan

Merupakan pendekatan konsep dalam skala lingkungan dan terhadap kondisi tapak (bangunan multi fungsi).

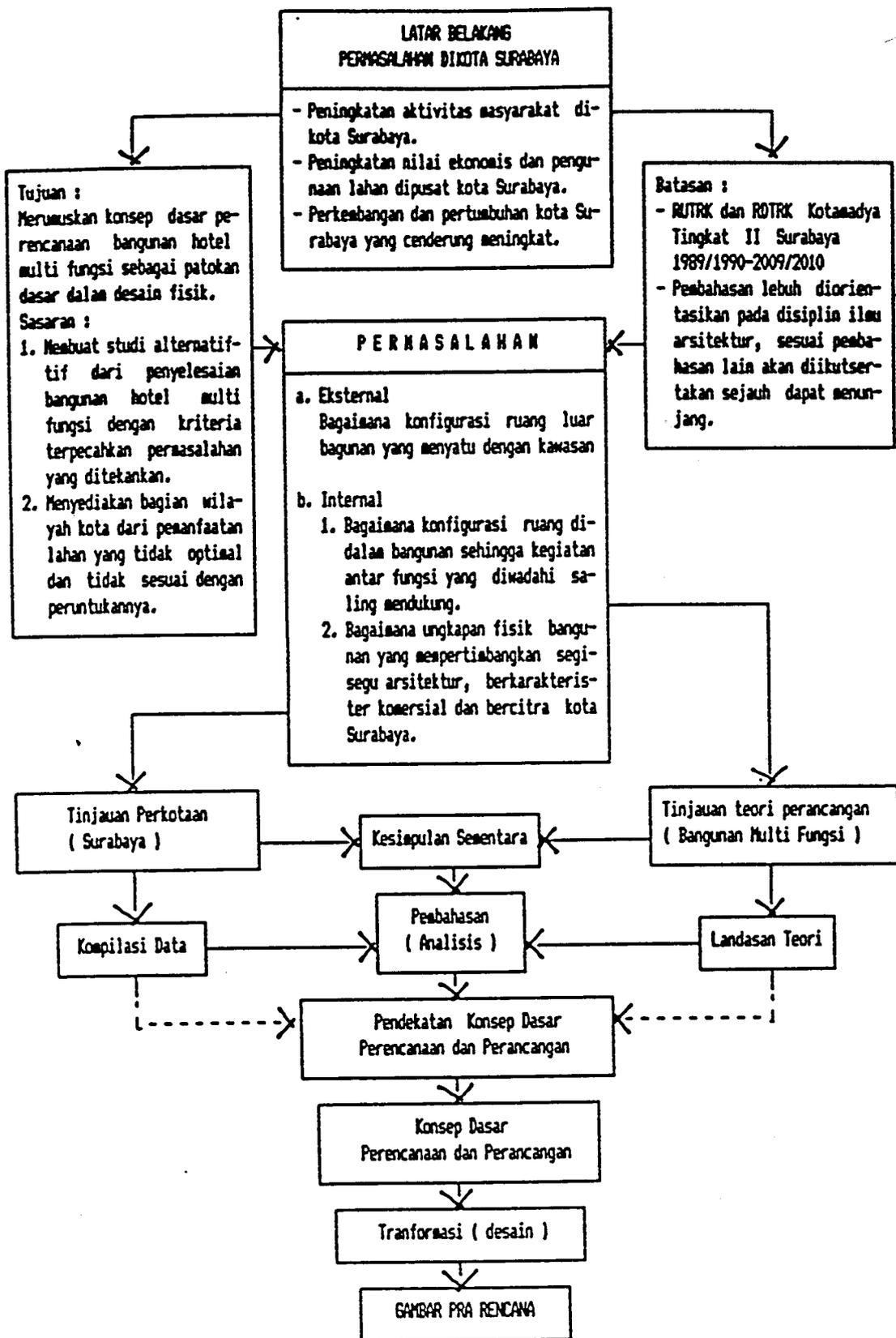
. Mikro :

- Pendekatan Konsep Bangunan

Meliputi pendekatan konsep mulai dari Fungsi bangunan, Pemakai, aktivitas, program Ruang, Sirkulasi, Bentuk Bangunan, dan juga analisa Struktur dan Konstruksi.

5. Setelah pendekatan konsep kemudian dirumuskan menjadi Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan
7. Konsep Perencanaan dan perancangan ini selanjutnya di Transformasikan ke dalam Desain.
8. Hasil akhir dari proses tersebut diatas menghasilkan Pra Rancangan atau Desain.

GAMBAR 1.4.
SKEMA METODE DAN PROSES PERANCANGAN



1.8. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Pembahasan akan dilakukan melalui sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan Pengertian Judul; Latar Belakang; Permasalahan; Tujuan dan Sasaran; Batasan; Kerangka Pemikiran; Metodologi; Metode Perancangan; serta Sistematika Pembahasan.

BAB II TINJAUAN LOKASI

Bab ini merupakan Tinjauan Kota Surabaya; Sejarah Perkembangan Kota Surabaya; Keadaan Fisik Kota Surabaya; Rencana Dan Strategi Pengembangan Kota Surabaya; Tinjauan Kawasan Wonokromo; serta Rencana Pengembangan Segitiga Wonokromo.

BAB III TINJAUAN TEORI

Bab ini mengungkapkan secara runtut dan rinci tentang Pengertian Konsep Multi Fungsi; Latar Belakang; Faktor Pembentuk; Penerapan Prinsip Sebagai Strategi Perencanaan; Study Kasus Pada Bangunan Multi Fungsi; serta tinjauan mengenai Hotel; Kantor Sewa; Shopping Mall; Ruang Parkir dengan pengertian, bentuk dan klasifikasinya.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini merupakan analisis tentang Peremajaan

Kawasan; Limitasi Peremajaan Kota; Kawasan Segitiga Wonokromo; Bangunan serta Tuntutan Bangunan; Arsitektur bangunan; Citra dan Fungsi bangunan; serta Prosentase Luasan fungsi dan Utilitas Bangunan.

BAB V

PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini berisikan tentang kajian pendekatan konsep Perencanaan dan Perancangan di tapak Segitiga Wonokromo Surabaya.

BAB VII

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini menguraikan Konsep Perencanaan dan perancangan Bangunan Multi Fungsi di tapak Segitiga Wonokromo Surabaya.

BAB II

TINJAUAN LOKASI

2.1. TINJAUAN KOTA SURABAYA

Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya terletak pada Garis Lintang Selatan dan Bujur Timur antara :

$7^{\circ}12 - 7^{\circ}21$ Lintang Selatan

$112^{\circ}36 - 112^{\circ}54$ Bujur Timur.

Wilayah Kotamadya Surabaya sebagian besar merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 3-6 meter diatas permukaan laut, adapun daerah perbukitan berada dibagian Barat Daya Kota, di Bukit Lidah dan Bukit Gayungan, dengan ketinggian 25-50 meter diatas laut. Sedangkan luas wilayah Kotamadya sendiri adalah 32.639,69 Ha atau 326,40 km². (Peta Data POKOK, KMTS. 1992)

2.1.1. Sejarah Perkembangan Kota Surabaya

Kota surabaya pada awal perkembangannya merupakan kota pelabuhan terpenting di wilayah Indonesia Timur, perkembangan fisik kotanya tak terlepas dari ciri-ciri kota pantai yang pemukimannya tumbuh dan berkembang untuk mendukung kegiatan kawasan pelabuhan.

Sejarah fisik kota Surabaya dimulai sejak awal abad 18 yang pada saat itu posisi Surabaya sudah menjadi pelabuhan utama di wilayah Hindia Belanda bagian timur. Perkembangan lebih lanjut makin tampak dengan di bangunnya Benteng Kalimas oleh Belanda, dimana hal ini merupakan titik awal dari perkembangan fisik kota Surabaya yang arahnya dari utara ke selatan.

Untuk mendukung kegiatan perdagangan pada pertengahan abad 19 Belanda mulai membangun pemukiman khusus untuk orang-orang Eropa yang letaknya antara Kali Pegirian dan jl. Indrapura. Perkembangan kawasan pemukiman ini diikuti dengan tumbuhnya pemukiman bagi etnis tertentu, seperti ; orang Cina tinggal di sekitar Kembang Jepun, orang Arab di sekitar Nyamplungan dan orang pribumi di Pabean Cantian.

Pada pergantian abad, Pelabuhan Tanjung Perak mulai dibangun dan sekitar tahun 1920 penduduk Surabaya sudah mencapai Wonokromo, berkembang secara linier utara selatan.

Meluasnya berbagai pusat jasa dan perdagangan di Surabaya merupakan kecenderungan 'Booming' pada dekade 80 an yaitu rata-rata 18,46% pertahun. Adanya peningkatan angka pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi tersebut diatas memberikan indikasi makin meningkatnya arus investasi terutama disektor industri, jasa, perdagangan dan perbankan di Surabaya.

Dapat disimpulkan bahwa perkembangan fisik Kodya Surabaya diindikasikan pada arah utara-selatan, didasari latar belakang sejarah pertumbuhan fisik kota Surabaya yang pada awalnya tumbuh dari kawasan pelabuhan, dibagian utara mengikuti jalur perhubungan regional ke selatan.

2.1.2. Keadaan Fisik Kota Surabaya

Secara administratif Wilayah Kotamadya Surabaya batasi oleh :

- Sebelah Utara : Selat Madura & Kab. Bangkalan.
- Sebelah Timur : Selat Madura.
- Sebelah Selatan : Kab. Sidoarjo.
- Sebelah Barat : Kab. Gresik

Kotamadya Surabaya sebagai ibukota/pusat pemerintahan Propinsi Jawa Timur, yang sebelumnya terdiri dari 3 wilayah pembantu Walikotamadya dan 19 kecamatan, maka berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 55 tahun 1990 tentang Pembentukan dan Penataan Wilayah kerja Pembantu Walikotamadya Surabaya; Kotamadya Surabaya terdiri dari 5 wilayah kerja Pembantu Walikotamadya yaitu Surabaya Barat, Surabaya Pusat, Surabaya Utara, Surabaya Timur dan Surabaya Selatan. (RDTRK, KMTS. 1994)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 26 tahun 1992 dibentuk kecamatan baru sehingga Surabaya terdiri atas 24 kecamatan. (Data Statistik KMTS)

Pembagian Wilayah Kerja Pembantu Walikotamadya dan Kecamatan adalah :

- . Surabaya Barat, meliputi kecamatan Tandes, Sukomanunggal, Asemrowo, Benowo dan Lakarsantri.
- . Surabaya Pusat, meliputi kecamatan Genteng, Tegalsari, Bubutan dan Simokerto.
- . Surabaya Utara, meliputi kecamatan Pabean Cantian, Semampir, Krebengan dan Kenjeran.

- . Surabaya Timur, meliputi kecamatan Tambaksari, Gubeng, Rungkut, Trenggilis Mejoyo, Gunung Anyar, Sukolilo dan Mulyorejo.
- . Surabaya Selatan, meliputi kecamatan Sawahan, Wonokromo, Karangpilang dan Wonocolo. (BAPPEDA KMTS, 1993)

Secara garis besar, kegiatan utama kota Surabaya bisa dibagi dalam beberapa kawasan. Kawasan utara didominasi oleh kegiatan maritim yang terdiri dari kegiatan militer, pelayaran niaga dengan berbagai jenis terminalnya serta kegiatan industri yang telah tua umurnya. Wilayah selatan merupakan kawasan yang dikembangkan menjadi daerah kelembagaan dan industri, dan wilayah barat dikembangkan menjadi daerah industri. Sedangkan wilayah timur dikembangkan menjadi daerah pendidikan. (ITS dan KMTS, 1988)

Meskipun saat ini pusat-pusat pelayanan kegiatan telah tersebar diseluruh kawasan kota, tetapi daya tarik kuat kegiatan perdagangan masih terpusat di sepanjang jalur Utara-Selatan, yang telah memiliki tradisi kuat sebagai wilayah jasa dan perdagangan baik lokal maupun regional. Kegiatan tersebut dilayani oleh jalur-jalur transportasi utama kota Surabaya, yang orientasi terkuat berada pada arah utara selatan. (RDTRK, KMTS. 1994)

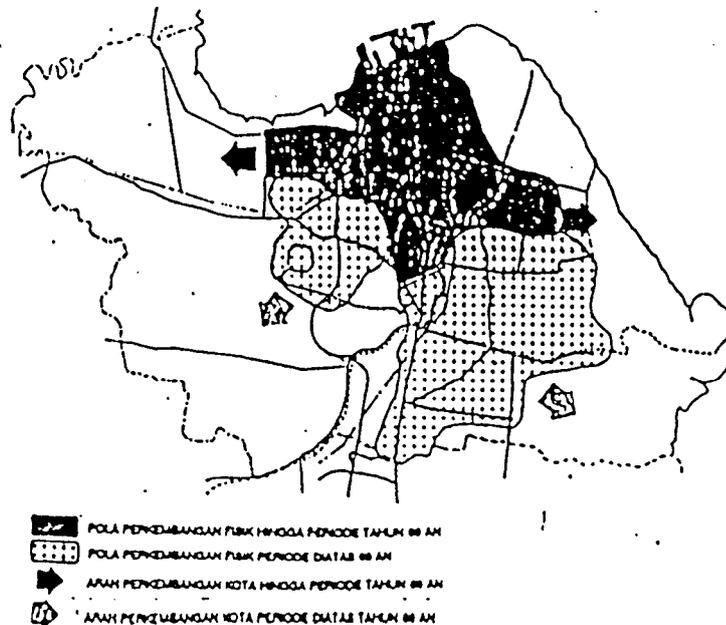
2.1.3. Rencana dan Strategi Pengembangan Kota Surabaya

Dalam MPS 2000, Kotamadya Surabaya Satuan 'unit pengembangan' merupakan suatu kawasan yang batasannya ditetapkan secara tentatif disuatu wilayah kota dengan jumlah penduduk tertentu, yang dibentuk berdasarkan hal-hal

sebagai berikut :

- . sebagai salah satu pendekatan untuk mengarahkan tingkat-kepadatan penduduk dan land use.
- . untuk memudahkan dalam menyatukan perencanaan dan pengendaliannya.
- . untuk memudahkan dalam koordinasi dan pengalokasian berbagai pusat-pusat pelayanan, perdagangan, serta kesempatan kerja.

Berdasarkan MPS 2000, kotamadya Surabaya terbagi atas 17 satuan unit pengembangan kota yang direncanakan dapat menampung 5,5 juta penduduk kota Surabaya pada tahun 2000. Dengan demikian jumlah penduduk rata-rata setiap unit pengembangan adalah : 200.000-320.000 jiwa. (RDTRK, KMTS. 1993)



gambar I.3. POLA DAN ARAH PERKEMBANGAN FISIK KOTA SURABAYA SEBELUM DAN SESUDAH PERIODE TAHUN 60-AN.
(sumber : RDTRK, KMTS. 1993)

Apabila proyeksi penduduk berdasarkan hasil skenario MPS 2000 untuk tahun 1990 dikaitkan dengan kondisi yang ada sekarang, maka secara keseluruhan terlihat adanya penyimpangan lebih (over estimasi) sejumlah 1.3 juta dari jumlah penduduk Surabaya tahun 1990 yang jumlahnya 2,47 juta. (RIK, KMTS. 1993)

Namun jika diamati distribusi penduduk disetiap unit pengembangan terlihat adanya kesenjangan kepadatan dan distribusinya. Satu Unit Pengembangan yang didalam MPS 2000 direncanakan dapat menampung penduduk antara 200-300 ribu jiwa, hingga kini masih belum terealisasi secara merata diberbagai Unit Pengembangan yang telah ditetapkan. (RDTRK, KMTS.1993)

Kecenderungan yang ada pada dekade 80 hingga 90-an tersebut memperlihatkan penduduk Surabaya konsentrasinya lebih mengarah ke arah Timur-Selatan jika dibandingkan dengan Barat-Selatan. (RIK, KMTS. 1993)

Strategi dan Pengembangan Pusat pelayanan kota ditetapkan untuk memudahkan masyarakat dalam usaha pemenuhan kebutuhannya sehari-hari selain juga untuk mendukung dan mengarahkan perkembangan fisik kota.

Didalam MPS 2000 strategi penempatan pusat-pusat pelayanan kota diarahkan sebagai berikut :

- . pusat perdagangan regional dipertahankan.
- . pusat kota tetap dipertahankan dengan peremajaan dan perluasan wilayah yang lebih konsentrik bentuknya.
- . pusat unit pengembangan disebarakan di berbagai wilayah

kota dengan tujuan :

- mengurangi arus pergerakan menuju pusat kota.
- menyebarkan pusat kegiatan yang saat ini cenderung berkembang dan terkonsentrasi di kawasan pusat kota.

Berdasarkan strategi dan rencana pengembangan tersebut diatas, didalam MPS 2000 ditetapkan pusat-pusat pelayanan dan salah satu diantaranya adalah terletak pada Segitiga Wonokromo. (CRIK dan RDTRK, KMTS. 1994)

2.2. TINJAUAN KAWASAN WONOKROMO

Pengenalan terhadap kawasan Wonokromo dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran mengenai kondisi kawasan yang bersangkutan.

2.2.1. Gambaran Keadaan

Yang dimaksud daerah segitiga Wonokromo adalah kawasan yang terletak di Kelurahan Wonokromo Kecamatan Wonokromo. Yaitu Kawasan sekitar Jl. Raya Wonokromo, Jl. Stasiun Wonokromo dan kali Surabaya.

Daerah ini dilalui oleh jalur kereta Api dari arah selatan dan arah barat. Arus lalu-lintas Kendaraan bermotor yang datang dari arah selatan, bercabang sebelum memasuki Taman Mayangkara. Untuk jalur cepat dianjurkan melalui jembatan layang, sedang bagi jalur lambat dan kendaraan umum kota melalui jalan yang melingkari taman Mayangkara.

Lokasi yang strategis pada pertemuan jalur transportasi utama kota ke arah selatan, ditambah lagi dengan sangat dekatnya lokasi ini dengan pangkalan angku-

tan kota dan pedesaan, stasiun kereta api dan pangkalan bus kota, sehingga mendapat sebutan gerbang selatan kota Surabaya. (IITS dan KMTS, 1988)

Karena letaknya tepat berada pada suatu titik simpul yang merupakan pertemuan berbagai jalur-jalur transportasi utama, maka keadaan ini membuat posisi Wonokromo menjadi strategis.

Perdagangan merupakan kegiatan yang mendominasi kawasan Wonokromo, kegiatan ini terdiri dari kegiatan pasar Wonokromo dan kegiatan pertokoan yang terletak di sepanjang pinggir jalan utamanya. Pasar Wonokromo merupakan pasar induk bagi kebutuhan rumah tangga sehari-hari, yang didukung oleh kegiatan perdagangan sehari-hari eceran dan perdagangan tahan lama.

Kawasan Wonokromo yang digunakan sebagai kasus dalam study ini, merupakan suatu wilayah berbentuk segitiga yang dibatasi oleh pertemuan dua buah jalan utama dengan kali surabaya. Disekitarnya sampai jarak 500 meter, terdapat berbagai kegiatan yang meliputi sub terminal bus kota, pangkalan angkutan kota, kebun binatang, rumah sakit (RSAL dan RSI) serta stasiun kereta api.

2.2.2. Pola Pergerakan

Pola pergerakan lalu lintas yang melintasi wilayah studi dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Dari arah selatan wilayah studi

Arus lalu-lintas dari arah selatan ini berasal dari arah jalan Ahmad Yani dan dari daerah Ketintang, dimana-

arus ini mempunyai sumberpergerakan yang kuat yaitu daerah hunian (residential) dan arus pergerakan dari luar kota yang terpusat di terminal Bungurasih. Hampir semua moda-angkutan umum yang merupakan jembatan penghubung masyarakat dari pinggiran kota ke pusat kota melintasi wilayah studi ini.

Saat ini memang sudah ada usaha-usaha untuk mengatur lalu lintas pada wilayah studi, yaitu mengarahkan sebagian lalu-lintas yang berasal dari selatan (jl Ahmad Yani) berupa kendaraan roda empat yang mempunyai tujuan ke arah jalan raya Wonokromo pada jalan layang Wonokromo, sehingga arus lalu lintas yang melintasi rumah sakit Islam sedikit berkurang.

2. Dari arah utara dan timur laut

Arah lalu lintas yang berasal dari arah utara berasal dari arah jalan Raya Darmo dan Raya Diponegoro (pusat kota). Sedangkan arah lalu-lintas yang berasal dari timur laut berasal dari daerah Ngagel dan Rungkut. Arus yang berasal dari arah jalan Diponegoro dan jalan Raya Darmo melintasi sisi barat dari wilayah studi (jalan Raya Wonokromo), yang mana sebagian dari arus lalulintas ini di belokkan ke arah jalan jagir Wonokromo (sebagian angkutan umum). Sedangkan arus lalu-lintas yang berasal dari arah timur laut diarahkan melewati jalan stasiun Wonokromo.

2.2.3. Sejarah Singkat Pasar Wonokromo

Pasar Wonokromo pada mulanya terletak di lokasi sekitar bioskop surya yang sekarang dikenal dengan pasar-

Wonokromo lama. Setelah beberapa tahun maka pasar bergeser ketimur dalam arah perkembangannya dan menempati ujung segitiga antara jalan Wonokromo dan jalan stasiun Wonokromo. Setelah itu pada tahun 1961 didirikan pasar pasar baru yang disebut sebagai pasar Wonokromo baru. Mula-mula pintu masuk utama pasar Wonokromo baru dicapai dari jalan Raya Wonokromo, karena perkembangan aktifitas masyarakat kota, yang mengakibatkan kenaikan pesat arus lalu-lintas yang melewati jalan Raya Wonokromo, maka pintu masuk utama pasar Wonokromo dipindahkan dari arah jalan Stasiun Wonokromo. Pemindahan pintu utama inilah yang mengawali munculnya gejala-gejala yang tidak diinginkan. Pemindahan pintu utama tersebut telah menjadikan pintu utama baru menjadi tidak siap menerima beban aktifitas yang ada. Tidak siapnya fasilitas parkir kendaraan bagi pedagang maupun pengunjung, karena area parkir yang ada tidak dapat dicapai dengan dari arah pintu utama yang baru (jln stasiun Wonokromo). kemudian area parkir yang semestinya disediakan untuk parkir kendaraan pengunjung maupun pedagang menjadi lebih memungkinkan terdesak oleh arus kenaikan jumlah pedagang menjadi lebih memungkinkan terdesak oleh arus kenaikan jumlah pedagang yang cukup tinggi. Hingga akhirnya seluruh area parkir telah digunakan sebagai tempat berdagang.

Dalam masa penggunaannya pasar Wonokromo telah lima kali mengalami musibah kebakaran. Dari lima kali kebakaran tersebut, yang paling hebat terjadi pada tahun 1991 yang

menghabiskan 3/4 lahan pasar yang ada. Setelah kebakaran yang terakhir tersebut sampai sekarang pasar Wonokromo belum dibuatkan yang baru. Dalam sehari-harinya pasar Wonokromo masih digunakan sebagai pasar darurat.

2.2.4. Rencana Pengembangan Pusat kota dan Pengaruhnya pada pasar Wonokromo

Pada MPS 2000 menyebutkan, bahwa kawasan Wonokromo akan ditata menjadi kawasan dengan fasilitas terpadu, dimana kawasan tersebut akan saling berkait satu sama lainnya dan saling menunjang.

Hal ini akan sangat berpengaruh pada pasar Wonokromo, karena pasar wonokromo akan menjadi bagian dari kawasan itu, yang tentunya akan menerima suasana baru dan teknologi baru pula. Dengan demikian akan terjadi penambahan beban pasar dan penambahan suasana pula.

2.2.5. Segitiga Wonokromo dalam Konteks Kota Surabaya

Segitiga Wonokromo sebagai pusat pelayanan kota ditetapkan untuk memudahkan masyarakat dalam usaha pemenuhan kebutuhan sehari-hari selain juga untuk mendukung dan mengarahkan fisik kota.

Dalam kebijaksanaan MPS 2000 pasar Wonokromo tetap dipertahankan, dengan peremajaan dan penambahan fasilitas yang lebih konsentrik bentuknya atau dengan kata lain peremajaan pada kawasan ini tetap mempertahankan nilai historis dari pada kawasan itu sendiri serta pengembangan dalam bentuk penambahan fasilitas lain yang dapat menunjang pelayanan kota.

2.2.6. Rencana Pengembangan Segitiga Wonokromo

Berdasarkan Master Plan 2000 Kota Surabaya, perencanaan pengembangan kawasan segitiga Wonokromo diperuntukkan sebagai fasilitas umum, jasa dan perdagangan.

Kebijaksanaan pengembangan kota Surabaya sampai tahun 2000 menyebutkan bahwa perencanaan pola tata ruang akan diarahkan pada pengembangan sentra-sentra pelayanan yang telah ada, disamping perlunya membentuk sentra-sentra pelayanan baru (Pemda KMTS, 1989;12). Demikian pula dengan pola dasar pembangunan Kotamadya Surabaya, menekankan pentingnya penyusunan rencana bagi kawasan-kawasan khusus, terutama yang mempunyai masalah-masalah khusus yang harus segera dipecahkan, karena mempunyai dampak lingkungan yang luas (Pemda KMTS, 1990;VII-3)

Selanjutnya dalam kaitan dengan kawasan Wonokromo, Pemerintah Kotamadya daerah tingkat II Surabaya telah menetapkan kawasan Wonokromo sebagai salah satu sentra pelayanan yang telah ada untuk dikembangkan fungsi-kegiatannya. Rencana Pengembangan fungsi kegiatan kawasan Wonokromo telah dituangkan dalam RDTRK Unit Pengembangan Trenggilis Mejoyo pada bagian rencana pengembangan struktur kegiatan. Untuk mengatasi hal tersebut dilakukan dengan melalui peremajaan kota.

2.3. KESIMPULAN

- Perkembangan fisik Kotamadya Surabaya diidentifikasi pada arah utara selatan, didasari latar

belakang sejarah pertumbuhan fisik kota yang pada awalnya tumbuh dari kawasan pelabuhan.

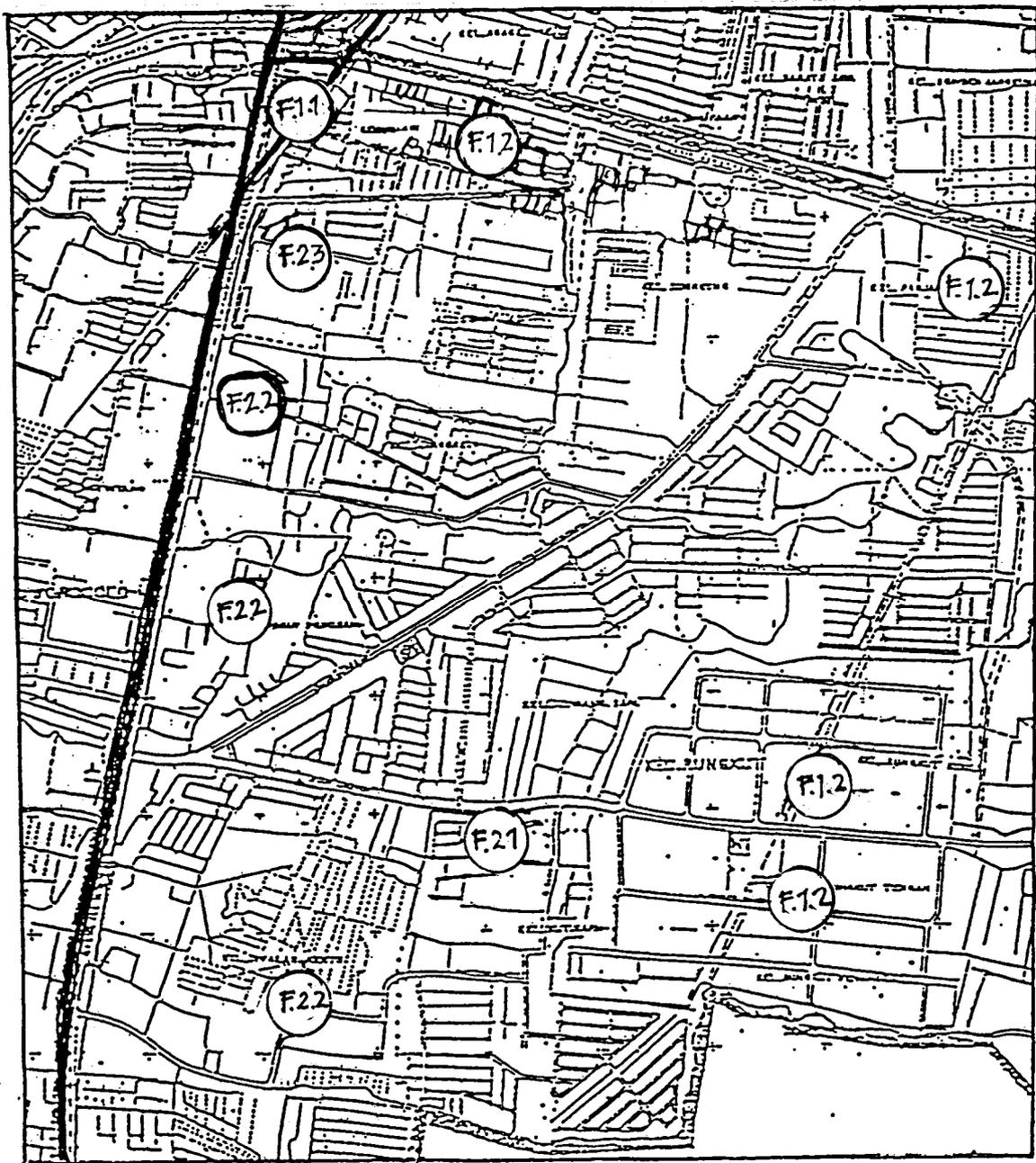
- . Hingga saat ini masih belum terealisasi secara merata unit pengembangan pusat-pusat pelayanan/fasilitas kegiatan kota.
- . Meskipun saat ini pusat-pusat pelayanan kegiatan telah tersebar diseluruh kawasan kota Surabaya, namun daya tarik kuat kegiatan masih terpusat disepanjang jalur utara-selatan.
- . Strategi dan Pengembangan pusat pelayanan kota untuk memudahkan masyarakat dalam usaha pemenuhan kebutuhan sehari-hari selain juga untuk mendukung dan mengarahkan perkembangan fisik kota.
- . Segitiga Wonokromo merupakan kawasan strategis yang mendapat sebutan Gerbang Selatan Kota Surabaya ditetapkan sebagai Unit Pengembangan pusat pelayanan Kota.
- . Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Segitiga Wonokromo diperuntukkan sebagai kawasan jasa dan perdagangan (fasilitas pelayanan kota).



keterangan :

Stasiun kereta api
Halte Bus kota dan
sub terminal angku
tan kota dan parkir
stasiun kereta.

gambar I.4. PETA RENCANA FASILITAS TRANSPORTASI
(sumber : RENCANA DETAIL TATA RUANG
UNIT PENGEMBANGAN TRENGGILIS MEJOYO)



keterangan :

F. 1. FUNGSI PRIMER

- 1. 1. Perdagangan dan jasa
- 1. 2. Industri dan pemukiman
- 1. 3. Pemukiman dan pertokoan

F. 2. FUNGSI SEKUNDER

- 2. 1. Perdagangan
- 2. 2. Pendidikan
- 2. 3. Kesehatan

gambar I.5. PETA RENCANA STRUKTUR KEGIATAN
 (sumber : RENCANA DETAIL TATA RUANG
 UNIT PENGEMBANGAN TRENGGILIS MEJOYO)

BAB III

TINJAUAN TEORI

3.1. TINJAUAN KONSEP MULTIFUNGSI

3.1.1. Pengertian

Konsep pengembangan Multi Fungsi, berasal dari terminologi barat : *MULTIFUNGTIONAL CENTER DEVELOPMENT*. (Gruen, Victor. 1973) dari pengertian diatas dapat dijabarkan sebagai berikut :

- *multifuntional* : berbagai fungsi atau guna
- *center* : pusat atau sentra
- *development* : pengembangan.

(John M. Echols dan Hassan Shadily. 1987)

Sehingga *Multifuntional Center Development* dapat diartikan sebagai konsep atau strategi pengembangan fasilitas yang menggabungkan beberapa fungsi kegiatan dalam satu kesatuan sistem fungsional dengan masing-masing fungsi dapat saling berintegrasikan membentuk kerangka kerja yang selaras dan saling mendukung. Konsep atau strategi ini dapat diterapkan pada site dalam bentuk pemanfaatan lahan campuran (*mixed land use*) atau pada suatu bangunan dalam bentuk bangunan dengan fasilitas campuran (*mixed use building*). Dalam hal menurut Zeidler, Eberhard, H dalam *Multi-use Architektur in the Urban Context* fungsi-fungsi yang dapat diintegrasikan biasanya berorientasi pada kegiatan-kegiatan yang bersifat :

- Karya (*Work*) seperti perkantoran, perdagangan dan

- jasa. (rental office, shopping mall, dsb).
- Wisma (*inhibition*) seperti fasilitas akomodasi atau hunian, (hotel, apartemen, dsb).
 - Suka (*recreatio*) seperti fasilitas hiburan. (teater, cinema dsb)

3.1.2. Latar Belakang

Suatu gerakan modernisasi setelah revolusi industri mendorong negara-negara didunia membangun memenuhi tuntutan perkembangan. Dibiidang arsitektur, era ini ditandai dengan munculnya konsep baru : arsitektur modern, yang memberikan penekanan pendekatan universal, international style, fungsional, rasional dan meninggalkan pola-pola tradisional yang dianut sebelumnya. (Jenks, Charles. 1973)

Dalam perencanaan kota, struktur kota dibentuk dalam suatu tatanan pemisah peruntukan tanah/lahan (*separatory land use*) atau yang dikenal dengan konsep *zoningplan*. Konsep ini membagi wilayah kota dalam beberapa peruntukan fungsi kegiatan, dengan didasarkan atas pemikiran, bahwa kota perlu dirancang untuk memenuhi kehidupan baru yang sehat, adil merata, lancar komunikatif padat dan jelas kegiatannya. Dengan demikian peruntukan tanah tidak lagi bercampur aduk.

Namun setelah kota berkembang sekian dasa warsa, mulai dirasakan benturan-benturan yang meningkat dari lingkungan yang diciptakan dengan cara tatanan modern. Konsep *separatory land use* atau *zoning plan* mendapat kecaman karena dianggap telah merusak keragaman kehidupan kota

dengan menciptakan area-area kota berfungsi tunggal. Konsep kota modern juga dianggap sebagai penyebab tumbuhnya berbagai permasalahan yang melanda kota-kota besar dunia, seperti tumbuhnya kemacetan lalu lintas, terutama pada jam-jam puncak, tidak konstannya penggunaan fasilitas-fasilitas dan utilitas umum, serta tumbuhnya apa yang disebut kota hantu, yaitu kota yang mati di waktu malam karena tidak adanya kegiatan/hunian, ini terjadi pada wilayah-wilayah peruntukan kegiatan perkantoran/industri. (Jacob, Jane.1961)

Berdasarkan kenyataan di atas, mulai timbul pemikiran pemanfaatan lahan dengan merencanakan dalam suatu peruntukan campuran, yaitu penggunaan lahan dengan beberapa peruntukan (*mixed land use*) atau bahkan pengembangan bangunan fungsi campuran/multi fungsi (*mixed use building*). Dalam hal ini mungkin tetap ada suatu kegiatan yang dominan disitu. Konsep diatas selanjutnya banyak diterapkan untuk memperbaiki kualitas ruang-ruang kota yang kaku, sebagai konsep perencanaan modern.

Secara umum pengembangan lahan/bangunan secara multi fungsi memberikan beberapa keuntungan yang mampu memecahkan permasalahan perkotaan, seperti : (Gruen, Victor. 1973)

- adanya kedekatan langsung antara berbagai fungsi yang berbeda sehingga dapat mempersingkat jarak dan mempermudah pencapaian.

- mengoptimalkan penggunaan lahan dalam luasan minimal.
- meningkatkan nilai guna sarana prasarana/ infrastruktur dan bangunan
- mengurangi beban transportasi kota
- mengeliminir ruang-ruang sisa
- memungkinkan rasa identifikasi yang kuat dengan elemen-elemen struktur perkotaan.

3.1.3. Faktor Pembentuk

Ada 3 faktor pendorong pemikiran pembentukan konsep baru dalam perencanaan kota dengan pendekatan multi fungsi yaitu : (Zeidler, Eberhard. 1985)

a. TUNTUTAN INTERNAL

Dampak global dengan makin menurunnya kualitas dan kehidupan lingkungan akibat penerapan konsep kota modern (*zoning plan separatory land use*) memaksa para pakar perencanaan kota meninjau kembali tatanan yang ada dan mencari formulasi baru dengan menelusuri keterkaitan antara 3 kelompok kegiatan pokok, yaitu :

1. Kegiatan bermukim dan implikasinya
2. Kegiatan bisnis/kerja dan implikasinya
3. Kegiatan rekreasi dan implikasinya

b. TUNTUTAN EKSTERNAL

Bangunan merupakan elemen perkotaan, sehingga perlu tanggap terhadap kebutuhan urban secara fungsional maupun tatanan arsitektural perkotaan. Bentuk dan ekspresi bangunan dikaitkan dengan konteks struktur kawasan perlu-

tanggap terhadap pola-pola dan batasan yang ada, yaitu dari kebutuhan :

1. Ruang urban
2. Pola Pergerakan urban
3. Kebijaksanaan Politis urban

c. TUNTUTAN EMOSIONAL

Untuk suatu maksud merencanakan lingkungan binaan yang benar-benar dapat memwadhahi kegiatan pemakai secara ideal, harus memperhatikan aspek-aspek psikologis tanggapan emosional terhadap lingkungan binaan yang ada. Dalam konteks urban perancangan bangunan tidak boleh semata-mata karena pertimbangan fungsional yang kemudian tercermin pada bentuk; akan tetapi bentuk juga harus tanggap terhadap konteks/latar belakang kawasan secara historik/budaya maupun dengan pola struktur yang ada. Dengan demikian bangunan tidak lagi berkesan sebagai gangguan tunggal (*individual building*) tetapi menjadi bagian dari struktur kawasan.

3.1.4. Pendekatan Prinsip Tatahan Arsitektur Fungsional

Tatapan arsitektural fungsional dalam pengembangan suatu fasilitas multi fungsi oleh Gruen, Victor dalam Center for The Urban Environment, Survival of The Cities, 1973 diberikan tiga prinsip pokok yaitu :

a. Pendekatan Tiga Dimensional

Pendekatan perencanaan dan perancangan tiga dimensional menyarankan cara memandang lingkungan binaan bukan semata-mata melalui tatanan horizontalnya dalam denah atau

juga hanya melalui tatanan vertikal dalam tampak dan potongan. Melainkan dengan memandangnya sebagai interelasi-antar ruang-ruang dan layanan yang bekerja bersama secara vertikal dan horisontal. Disamping itu juga mempertimbangkan adanya berbagai fungsi yang harus dipenuhi berdasarkan karakteristiknya :

- Fungsi-fungsi manusiawi primer, seperti : fungsi hunian, kultural, hiburan, olah raga, kesehatan, karya, perdagangan & jasa. dsb.
- Hubungan-hubungan manusiawi primer yang meliputi : area pedestrian dan komunikasi vertikal.
- Fungsi-fungsi pendukung sekunder yang meliputi : transportasi publik, transportasi individual, utilitas, pengolahan dan pembuangan limbah.

b. Paradigma Prinsip Bidang Datar

Konsep ini memberikan arahan mengenai pertimbangan kesesuaian fungsi-fungsi untuk ditempatkan menurut lantainya, seperti fungsi-fungsi mana yang selayaknya berada di lantai dasar atau sekitar lantai dasar yang berhubungan dengan lantai dasar, kemudian fungsi-fungsi yang dapat ditempatkan pada lantai basement (misalnya parkir dan service), dan fungsi-fungsi yang dapat ditempatkan dimana saja (misalnya perkantoran).

c. Penggunaan Lahan secara Multi Fungsi

Penggunaan lahan secara multi fungsi menyarankan penggunaan secara interaktif antar berbagai guna yang dimungkinkan. Dalam hal ini diperlukan juga selektifitas,

terutama agar diperoleh tatanan yang sanggup berinteraksi dengan baik satu sama lain. Untuk sentra dengan dominasi fasilitas komersial, percampuran antara elemen-elemen berikut ini dapat menimbulkan interaksi yang baik ;

- a. Hunian
- b. Pemerintahan
- c. Perkantoran
- d. perdagangan
- e. kebudayaan dan seni

Disisi lain dibutuhkan juga sejumlah faktor yang menarik antara lain : kondisi lingkungan, pencapaian dan ruang-ruang terbuka.

3.1.5. PENERAPAN PRINSIP SEBAGAI STRATEGI PERENCANAAN

Pendekatan perencanaan dan perancangan tiga dimensional menghendaki rancangan suatu fasilitas sebagai tatanan horisontal dan vertikal dengan menyandang fungsi-fungsi pokok, hubungan antar fungsi dan fungsi-fungsi pendukung.

Prinsip bidang datar memberikan acuan dalam sistem permintakan (*zoning*) dalam tatanan vertikal; menyarankan karakteristik fungsi yang memerlukan aksesibilitas dan kenampakan tinggi berada dilantai dasar dan sekitarnya. Dan fungsi yang kurang memerlukan aksesibilitas dan kenampakan tinggi namun menuntut derajat privacy tinggi pada lantai-lantai atas.

Penggunaan lahan secara multi fungsi menyarankan adanya penekanan percampuran antara penggunaan untuk perkantoran, perdagangan, hunian dan rekreatif.

3.1.6. TINJAUAN GUNA DAN CITRA ARSITEKTUR

Tinjauan guna arsitektural memandang suatu fasilitas dalam hal kapasitas dan kemampuan secara fungsional untuk dapat memberikan suatu fungsi pemanfaatan dan pelayanan yang optimal bagi pengguna ruang, serta kemampuan memberikan nilai fungsi yang memungkinkan berlangsungnya kegiatan yang terwadahi dalam suatu pola teratur, memberi nilai manfaat tinggi/keuntungan baik dari segi fisik tata ruang maupun secara harmonis. (Mangunwijaya. YB. 1988)

Tinjauan ini mencangkup segi-segi teknis perencanaan dan perancangan, seperti tatanan dan interelasi fungsi, tatanan dan organisasi ruang, sistem pergerakan.

Citra suatu wadah kegiatan merupakan kesan yang terbentuk oleh persepsi pemakai terhadap karakter wadah. (Mangunwijaya. YB. 1988)

Citra yang dikembangkan sebagai tema suatu rancangan dapat berasal dari citra sesuatu yang dianggap memiliki tautan dengan rancangan tersebut. Citra ini merupakan hasil pengidentifikasian karakteritik-karakteristik yang ada pada tautan tersebut. (Mc.Ginty, Tim. 1985)

3.1.7. STUDI KASUS BANGUNAN DENGAN PENGEMBANGAN KONSEP MULTI FUNGSI

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai konsep pengembangan Multi Fungsi yang diterapkan pada bangunan atau fasilitas komersial, diambil contoh-contoh sebagai berikut :

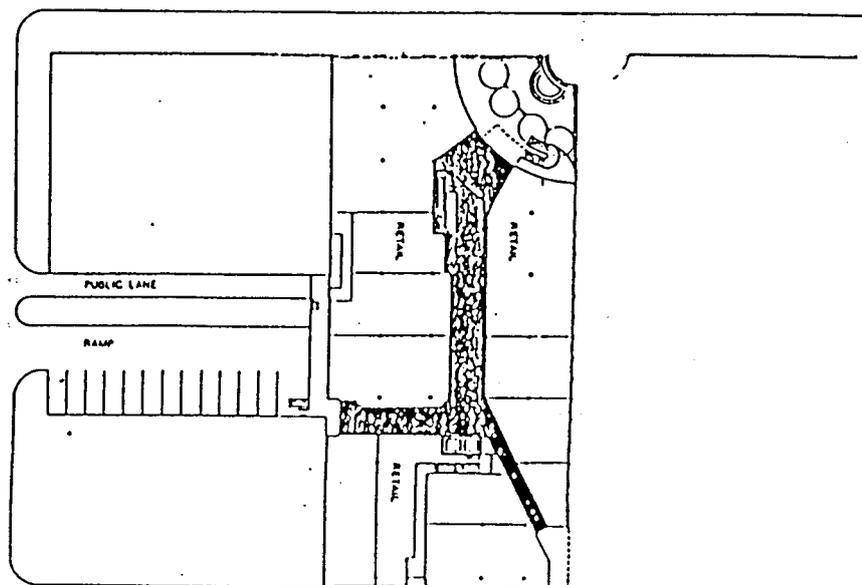
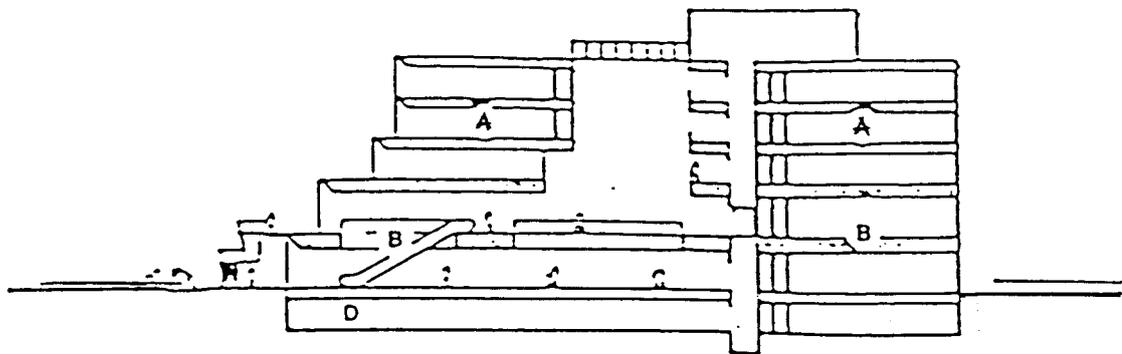
A. CENTURY PLACE, BELLVILLE, CDN, 1976.

A.1. LUASAN

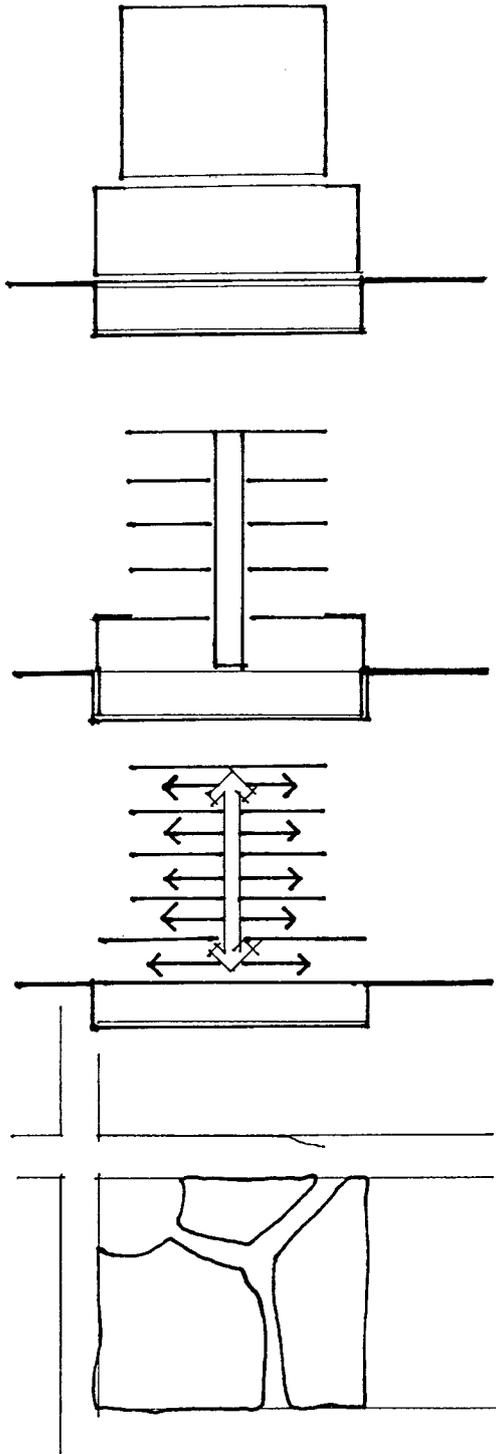
- Luas area site = 1,4 ha.
- Luas lantai total = 11.949 m²

A.2. KOMPOSISI FUNGSI DAN LUASAN

- Commercial office = 5.000 m² = A
- Commercial retail = 4.249 m² = B
- Parking = 2.700 m² = D



A.3. ANALISIS PROYEK CENTURY PLACE, BELLVILLE, CDN.



1) ZONING

Zone Office, terletak paling atas untuk menjaga privacy dan kenyamanan berkegiatan.

Zone Retail merupakan zone publik sebagai ruang penerima dan ruang perdagangan.

Fasilitas pelayanan :

- Zoning vertikal untuk memisahkan fungsi-fungsi yang berbeda.
- Zoning horisontal untuk penyatuan fungsi yang sama.

2) PERUANGAN

Void, digunakan sebagai ruang penghubung atau ruang penyatu antar fungsi :

- Komunikasi visual antar fungsi.
- Secara teknis memberi ruang ventilasi udara dan pencahayaan alami.

3) SIRKULASI

Sirkulasi vertikal melalui elevador sebagai jalur utama pergerakan dalam bangunan yang mengkoordinasikan semua pergerakan pelaku kegiatan.

Sirkulasi horisontal melalui koridor, dan pada ground floor pencapaian melalui area retail.

4) RUANG LUAR DAN RUANG DALAM

Sebagian tapak dipergunakan sebagai 'publik space' yang menyatu dengan jalur pergerakan kendaraan.

Jalur Pedestrian dalam bangunan sebagai kelanjutan 'publik space'.

Sirkulasi horisontal menghubungkan ruang dalam dan ruang luar serta menghubungkan kegiatan dalam bangunan (dalam satu lantai).

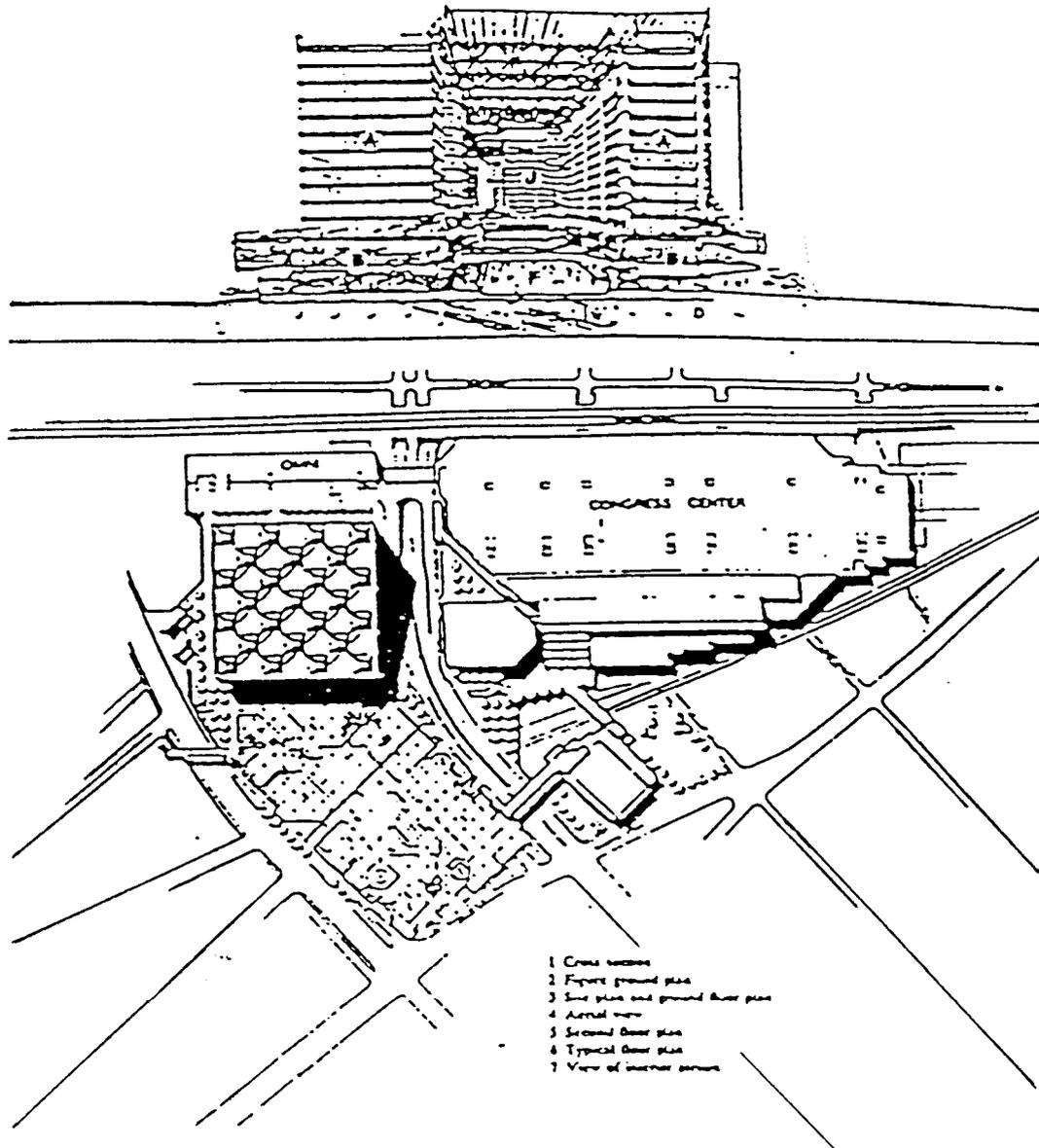
B. OMNI INTERNASIONAL, ATLANTA, GA, 1973.

B.1. LUASAN :

- Luasan area site = 2.3 ha
- Luas lantai total = 156.482 m²

B.2. KOMPOSISI FUNGSI DAN LUASAN :

- Commercial office = 59.868 m² = A
- Commercial retail = 28.969 m² = B
- Hotel = 41.875 m² = J
- Recreational = 12.842 m² = F
- Parking = 12.908 m² = D



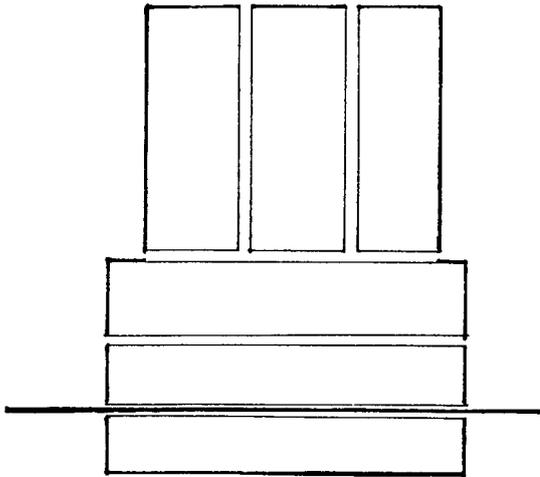
B.3. ANALISIS PROYEK : OMNI INTERNASIONAL, ATLANTA.

1). ZONING

Zone 'tertutup' ditempatkan pada area dengan akses relatif sulit untuk menjaga 'privacy' kegiatan dan kenyamanan serta kelancaran berkegiatan.

Zone retail dan rekreasi merupakan zone terbuka bagi siapa saja. Zone ini juga sebagai ruang penerima pengunjung.

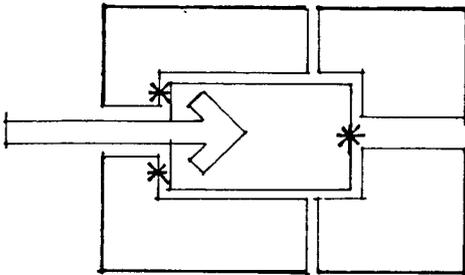
Zone simpul transportasi kota (terminal), secara visual tertutup untuk mereduksi gangguan yang timbul (getaran, kebisingan, dsb).



2). PERUANGAN

Secara umum tata ruang campuran semacam ini akan memberikan 'getaran' kehidupan dalam bangunan.

Void sebagai ruang penyatu secara visual, merupakan ruang komunikasi antar fungsi.

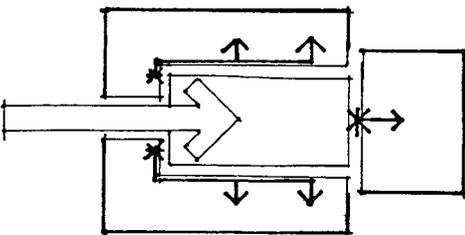


3). RUANG LUAR DAN RUANG DALAM

Kegiatan bangunan dikoordinasikan oleh ruang publik yang berada di tengah bangunan.

Sebagian tapak dipergunakan sebagai ruang publik yang menyatu dengan jalur pergerakan kendaraan.

Jalur pedestrian dipergunakan untuk menyatukan ruang luar.



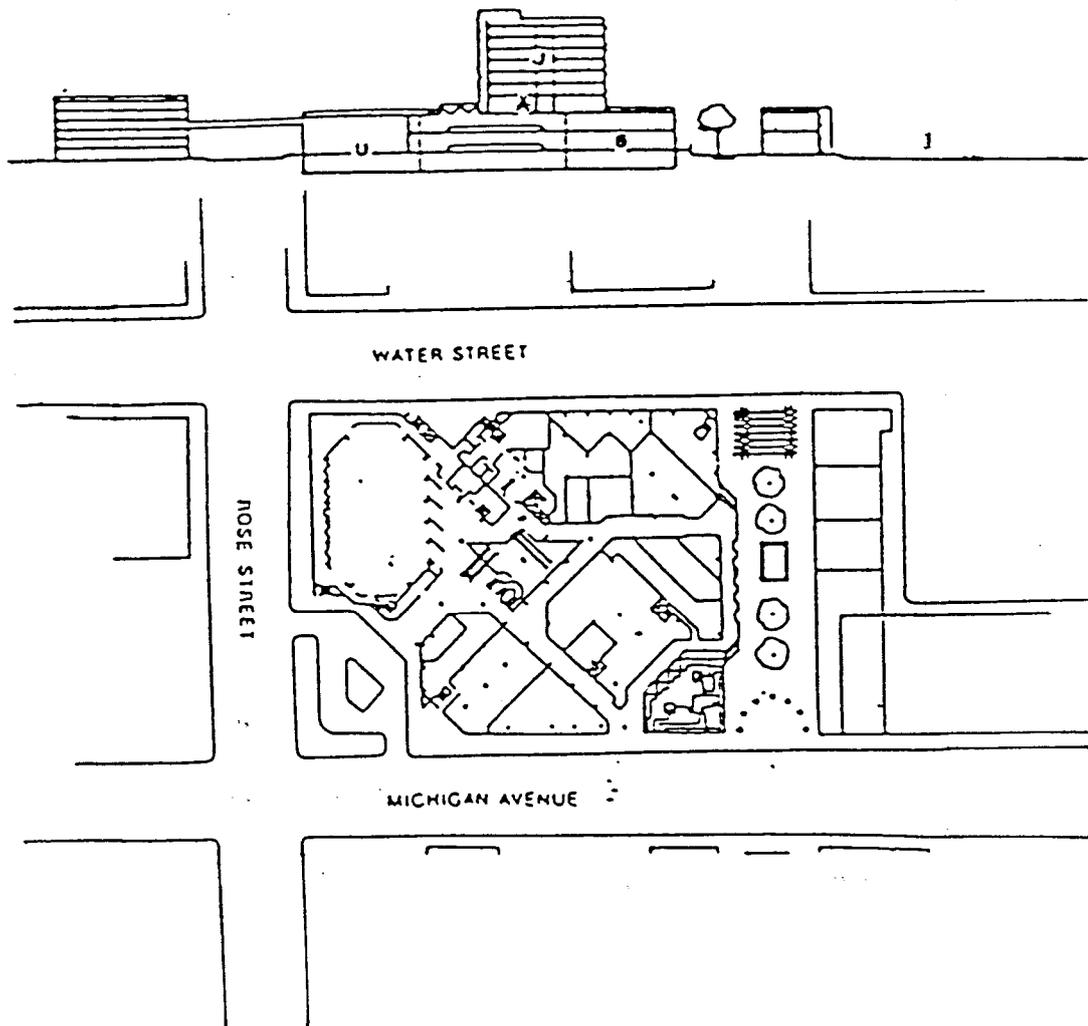
C. KALAMAZOO CENTRE, KALAMAZOO, MI, USA, 1974.

C.1. LUASAN :

- luasan area site = 0,8 ha
- luasan lantai total = 33.666 m²

C.2. KOMPOSISI FUNGSI DAN LUASAN

- Commercial retail = 4.696 m² = B
- Commercial office = 2.790 m² = A
- Hotel = 18.600 m² = J
- Civic, Convention center = 5.580 m² = U
- Indoor parking area = 1.050 m² = i



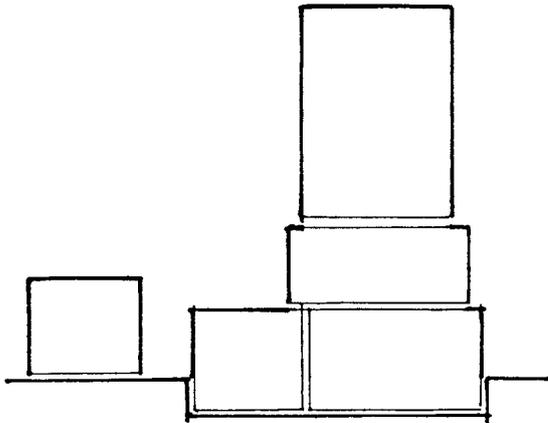
C.3. ANALISIS PROYEK : KALAMAZOO CENTRE, KALAMAZOO, MI, USA.

1). ZONING

Zoning vertikal memisahkan fungsi-fungsi yang berbeda.

Zoning tertutup terletak pada area dengan akses relatif sulit, dimaksudkan untuk menjaga privacy dalam berkegiatan.

Lantai pada bangunan tower (zone atas) diperuntukkan fungsi - fungsi kegiatan yang memerlukan tingkat privacy tinggi maupun kualitas visual yang mendukung kegiatan di dalamnya.

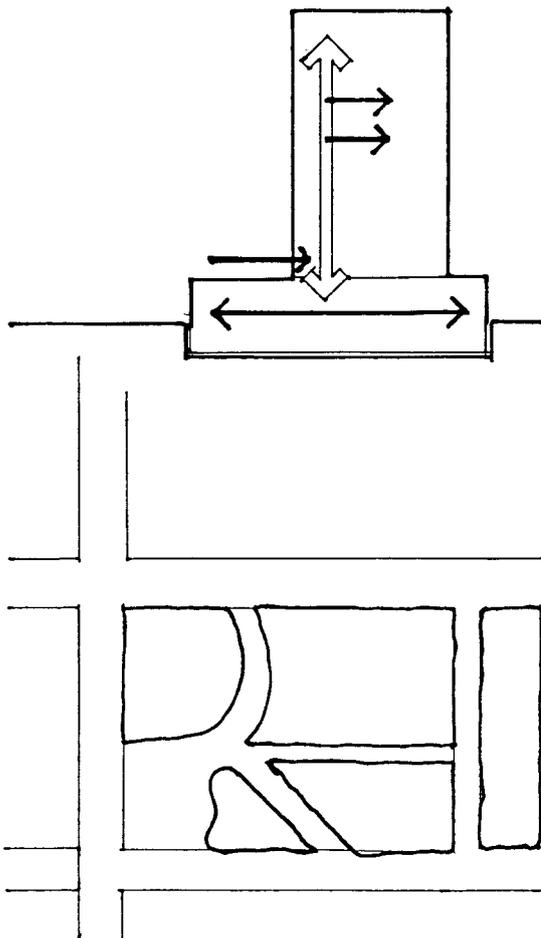


2). SIRKULASI

Sirkulasi pelaku dikoordinasikan oleh jalur elevator dan koridor, sedangkan ruang-ruang kegiatan disusun sepanjang jalur tersebut.

Pergerakan di luar bangunan atau pencapaian kebangunan dapat melalui main entrance (pada arah orientasi bangunan) maupun side entrance (arah samping bangunan). Prinsip penyelesaian yang penting disini adalah bahwa bangunan merupakan bagian dari urban fabric yang dicerminkan melalui akses pencapaian yang sekaligus menjadi satu kesatuan dengan ruang pergerakan urban.

Pergerakan di dalam bangunan, melalui koridor - koridor ruang yang berpola radial dan sistem pergerakan atau transportasi elektrik (elevator, eskalator) untuk pencapaian bangunan.

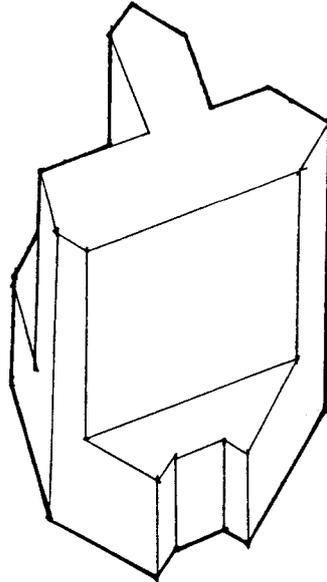


3). RUANG LUAR DAN RUANG DALAM

Space penerima juga sebagai publik space yang menyatu dalam jalur pergerakan kendaraan.

Publik space yang diberikan oleh bangunan sebagai ruang kegiatan luar.

Jalur horisontal yang mengkoordinasikan ruang kegiatan dalam satu lantai.



Pola pemisahan fungsi di dalam bangunan melalui koridor - koridor pergerakan yang berfungsi selain sebagai jalur pergerakan, sekaligus elemen pemisah peruntukan ruang dalam pola radial dengan titik pusat berupa void - atrium.

Sistem ruang dapat digambarkan sebagai pola network, antara indoor atau outdoor open space sebagai titik simpul dengan jejalar pergerakan.

4) TATA MASA

Pola tatanan masa adalah masa tunggal, terdiri atas podium = 3 lantai untuk mewadahi fungsi kegiatan civic / convention center dan commercial retail, dan sebuah tower = 7 lantai di atas podium untuk fungsi commercial - office dan hotel.

Bentuk blok bangunan menempati 4/5 bagian dari luasan site dengan orientasi atau arah hadap menyudut dengan penyelesaian penekanan open space yang menjorok ke dalam.

3.1.8. PRINSIP-PRINSIP PERANCANGAN DALAM PENGEMBANGAN PENEMBANGAN MULTI FUNGSI

a. Sistem Zoning/Pemintakan

Perlu penetapan zoning vertikal dan horizontal, yang masing-masing dapat dipakai untuk pemisahan mengorganisasikan fungsi-fungsi kegiatan yang berbeda maupun secara khusus mengorganisasikan ruang (zone horizontal).

Zone horizontal mendasari penetapan (alokasi), hierarki dan prioritas kenampakan. Dengan demikian dapat ditetapkan ruang-ruang yang dari segi fungsi memerlukan aksesibilitas tinggi atau tidak, pencapaian langsung atau tidak langsung, hierarki ruang utama atau pendukung, serta kenampakan kemencolokan/langsung atau terlindung.

Zone vertikal mendasari penempatan suatu fungsi mengacu pada pertimbangan aksesibilitas (pencapaian) segi kenampakan dan privacy, dikaitkan dengan perletakan pada level bangunan. Sehingga semakin dekat dengan lantai pada permukaan tanah (lantai dasar) semakin tinggi aksesibilitas dan penampakan langsungnya. namun dari segi privacy agak kurang memenuhi. Sedangkan bila suatu fungsi semakin berada pada level atas (ketinggian) semakin berkurang aksesibilitas dan penampakan langsung terhadap pergerakan urban, namun derajat privacy semakin meningkat.

b. Tata Massa

Konsep pengembangan Multi fungsi merekomendasikan pewadahan beberapa fungsi kegiatan dalam wadah tunggal (massa tunggal) atau dalam pola gubahan massa.

Hal-hal yang mendasari pemilihan pola tatanan massa lebih tergantung pada konteks struktur kawasan, berkaitan dengan : luasan site yang akan dikembangkan, ketetapan FAR dan BC, kebijaksanaan terhadap fungsi kawasan (misal : fungsi kawasan sebagai jalur hijau) serta batasan ketinggian bangunan. Sehingga apabila optimalisasi lahan menuntut FAR dan BC tinggi pada lokasi/site, pola tatanan massa tunggal paling layak untuk dikembangkan. Demikian halnya sebaliknya jika kepadatan bangunan bukan merupakan tuntutan utama, dapat digunakan pola gubahan massa.

c. Tata Ruang

Terdapat 2 alternatif pola tatanan ruang dalam hubungan antar fungsi kegiatan. Dan kemungkinan pola tata ruang merupakan implikasi dari dua pola tatanan massa yang dapat dikembangkan dalam konsep ini.

Tatanan ruang pertama relevan pada penerapan pola massa tunggal; memisahkan dan mengintegrasikan fungsi ruang dan kegiatan didalam bangunan melalui koridor atau jejalur pergerakan dengan konsep *indoor network of streets and square*, yaitu menghubungkan koridor/jejalur pergerakan dengan *square* sebagai titik simpul membentuk ruang-ruang positif dengan gubahan manusiawi.

Tatanan ruang kedua diterapkan pada pola gubahan massa, dengan pemisahan dan pengintegrasian ruang dan kegiatan yang dapat dilakukan lebih leluasa lagi melalui pola kegiatan yang dapat dilakukan lebih leluasa lagi melalui pola pemintakan yang mengorganisasikan fungsi-

fungsi kegiatan dalam tata letak yang terpisah harmonis dan namun dapat saling mendukung. Pola hubungan antar fungsi kegiatan diatur dalam satu sistem pergerakan yang saling mengkait dan menerus.

d. Sistem Pergerakan

Sistem pergerakan dapat dibedakan atas :

- Pergerakan di luar bangunan (yang berorientasi ke pencapaian bangunan).
- Pergerakan di dalam bangunan

Adanya beberapa fungsi kegiatan yang diwadahi dalam satu kesatuan unit fasilitas (*multi functional center*), diperlukan beberapa alternatif pencapaian yang memungkinkan keseimbangan dan pemerataan beban arus pengunjung kedalam fasilitas. Disisi lain adanya beberapa alternatif pencapaian memungkinkan pengguna fasilitas dapat langsung menuju ke unit fungsi yang dikehendaknya. Secara otomatis memudahkan pengaturan sistem pergerakan, efektifitas dan efisiensi waktu.

e. Komposisi Fungsi dan Luasan

Suatu fasilitas yang dikembangkan dengan konsep multi fungsi dapat mencakup penggabungan fungsi-fungsi hunian, kerja dan rekreatif, tergantung potensi yang dapat diangkat dan dikembangkan pada lokasi site.

Komposisi fungsi dapat menetapkan suatu fungsi kegiatan sebagai kegiatan utama dan kegiatan lain sebagai penunjang, tergantung prioritas yang dikehendaki berdasarkan kelayakannya.

3.2. TINJAUAN FUNGSI BANGUNAN

3.2.1. Hotel

a. Pengertian Hotel

Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. (Kep. Menparpostel No 37/PW 304/MMPT 86)

b. Sejarah Hotel

Sejarah mulanya hotel berkembang karena adanya perkembangan hubungan antar bangsa, berupa hubungan dagang, budaya, wisata dan sebagainya. Dengan semakin berkembangnya hubungan tersebut, maka kebutuhan tempat persinggahan mulai terpikirkan. Sehingga munculnya penginapan-penginapan dengan fasilitas yang masih relatif sederhana.

Pada masa lalu 'CARAVAN', adalah tempat penginapan sementara bagi para kalifah yang sedang melakukan perjalanan ke suatu tempat.

Di Inggris (jaman pertengahan), tempat-tempat penginapan berkembang dengan adanya 'INN', yaitu *Guest House* berwujud rumah tinggal yang memberikan fasilitas-fasilitas penginapan dengan dipungut biaya. Dalam perkembangan selanjutnya 'Inn' tersebut menyediakan pelayanan, makan dan air hangat. Jadi pengelolaannya telah bersifat bisnis dan komersial.

Dengan semakin berkembangnya masalah perdagangan dan kebutuhan manusia akan wisata, maka kebutuhan fasi-

litas penginapan berupa kumpulan banyak kamar dengan segala fasilitas pendukung sudah mulai didirikan, maka timbul istilah baru yaitu 'HOTEL'.

c. Status, Fungsi dan Hakekat

- Status : Bangunan khusus yang didirikan untuk tujuan komersial.
- Fungsi : Tempat menginap bagi tamu dengan pelayanan sebaik-baiknya dalam waktu tertentu dan pembayaran tertentu.
- Hakekat : Sarana pelayanan bagi tamu yang dilaksanakan sebaik mungkin melalui fasilitas-fasilitas yang memenuhi persyaratan *comfortable*, *convenience* dan bertujuan komersial.

d. Klasifikasi Hotel

Hotel pada dasarnya dapat diklasifikasikan sebagai berikut : (Keputusan Menteri Perhubungan no. PM/PW 301/phb 77 Tentang Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel)

1. Sesuai dengan jumlah kamar

- a. Hotel kecil memiliki kurang dari 25 kamar.
- b. Hotel menengah memiliki antara 25-100 kamar.
- c. Hotel sedang memiliki kamar antara 100-300 kamar.
- d. Hotel besar memiliki lebih dari 300 kamar.

2. Sesuai dengan para tamu/pelanggan, disediakan untuk :

- a. Keluarga.
- b. Pengusaha.
- c. Para Wisatawan
- d. Keperluan Pengobatan.

3. Sesuai dengan lama tamu tinggal.
 - a. *Transient Hotel* dirancang untuk tamu yang akan meneruskan perjalanan menuju tempat lain. Disana tamu tinggal hanya sebentar, sekedar untuk istirahat.
 - b. *Resident Hotel* ditempati tamu dengan menetap yang lama, minimum satu bulan.
 - c. *Semi Resident Hotel* menerima tamu yang tinggal seharian, disamping tamu yang menetap lama.
4. Sesuai dengan bintang masing-masing. Dengan melihat bangunan, kita dapat mengetahui fasilitas-fasilitas yang ada di hotel tersebut :
 - a. Hotel Bintang 1 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 10 kamar diantaranya 1 single
 - b. Hotel Bintang 2 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 15 kamar diantaranya 2 single.
 - c. Hotel Bintang 3 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 30 kamar diantaranya 3 single.
 - d. Hotel Bintang 4 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 50 kamar diantaranya 5 single.
 - e. Hotel Bintang 5 dengan ketentuan sekurang-kurangnya 100 kamar diantaranya 10 single dan 4 suite room.
5. Sesuai dengan tarif kamar hotel (*Type of plan*).
 - a. *European Plan*, yaitu sewa kamar yang diperhitungkan tidak termasuk harga makanan dan minuman.
 - b. *American Plan*, yaitu harga kamar yang sudah termasuk harga makanan yang telah ditentukan.

6. Berdasarkan tarif kamar.

- a. *De Luxe Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai harga kamar sangat mahal.
- b. *First Class Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai tarif mahal.
- c. *Economy Class Hotel*, yaitu hotel yang mempunyai tarif ekonomi dengan harga relatif rendah.

7. Berdasarkan lama buka selama setahun

- a. *Seasonal Hotel*, yaitu hotel yang dibuka hanya untuk waktu tertentu dalam setahun (3 bulan, 6 bulan, 9 bulan).
- b. *Year Arount Hotel*, yaitu hotel yang dibuka sepanjang tahun.

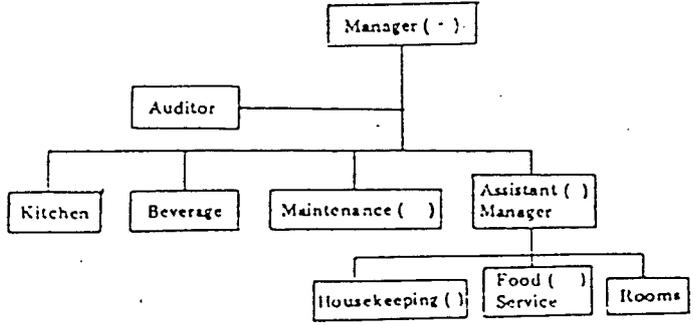
8. Berdasarkan lokasi.

- a. *City Hotel*, yaitu hotel yang terletak dikawasan kota.
- b. *Highway Hotel*, yaitu hotel yang terletak ditepi jalan bebas hambatan.
- c. *Beach Hotel*, yaitu hotel yang terletak di tepi pantai.
- d. *Mountain Hotel*, yaitu hotel yang berlokasi di pegunungan.

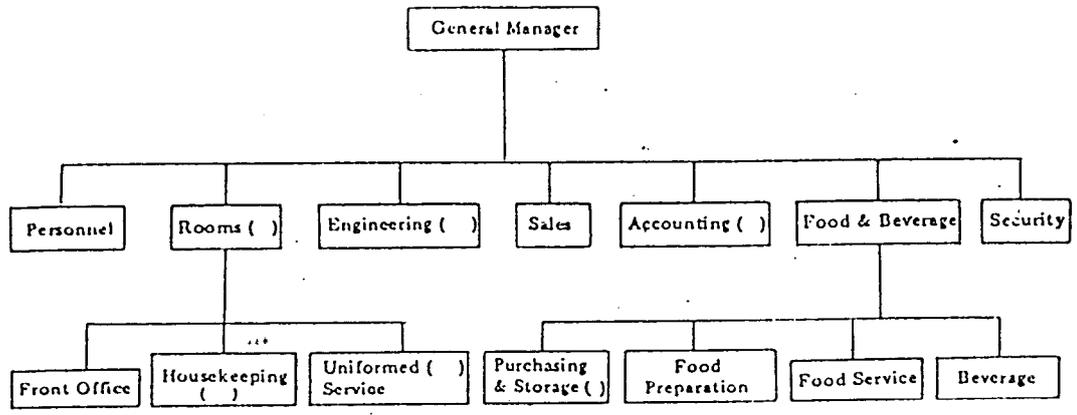
e. Organisasi Hotel

Organisasi hotel dipengaruhi oleh kualifikasi besar kecilnya hotel.

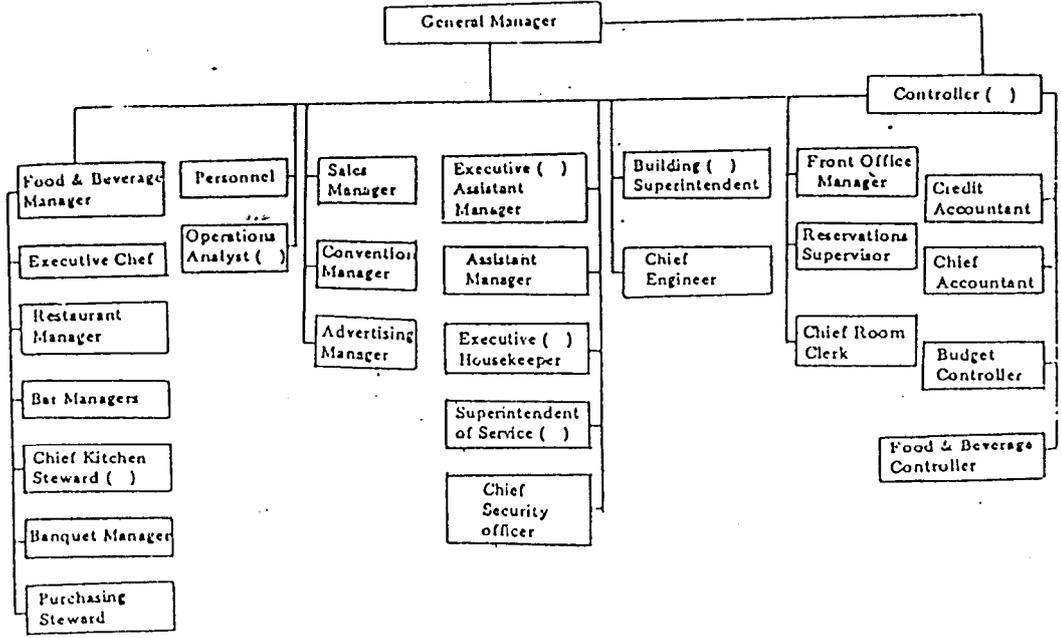
gambar III.1. Gambar struktur Organisasi Hotel Kecil



gambar III.2. Gambar struktur Organisasi Hotel Menengah



gambar III.3. Gambar Struktur Organisasi Hotel Besar



3.2.2. Kantor Sewa

a. Pengertian kantor Sewa

Kantor : Suatu wadah untuk menampung kegiatan administrasi. (John M. Echols dan Hassan Shadily. 1987).

Sewa : Pemakaian sesuatu dengan membayar sejumlah uang. (John M. Echols dan Hassan Shadily. 1987).

Jadi pengertian kantor sewa adalah :

Suatu bangunan berisi ruang-ruang yang digunakan untuk menampung kegiatan administrasi dimana pemakaiannya dilakukan dengan membayar sejumlah uang.

b. Klasifikasi Kantor

1). Berdasarkan tujuan usaha dan lingkungan suasana kerja :

- a). Kantor Administrasi Pemerintah
- b). Kantor Administrasi Perusahaan
- c). Kantor Administrasi Sosial

2). Berdasarkan kepemilikan :

- a). Kantor Pemerintah
- b). Kantor Swasta

3). Berdasarkan sifat dan hubungan kantor :

- a). Bersifat Komersial/disewakan
- b). Bersifat non komersial/digunakan sendiri

4). Berdasarkan sifat tujuannya :

- a). profit mencari keuntungan
- b). non profit bersifat sosial, kesejahteraan

5). Berdasarkan hirarki :

- a). kantor Pusat
- b). kantor cabang
- c). kantor perwakilan

c. Bentuk dan Jenis Kantor Sewa

Bentuk dan jenis kantor sewa disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan penyewa kantor sewa. Sasaran penyewa kantor sewa adalah badan-badan usaha yang memperhitungkan keuntungan melalui menyewa ruangan sebagai kantornya, dan jenis badan usaha yang dominan adalah badan usaha industri, perdagangan dan jasa.

Adapun bentuk dan jenis kantor sewa yang disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan badan usaha serta dikelompokkan pada jenis usahanya terdiri dari :

- Jenis Usaha Suplementer, misalkan kantor dengan ruang peraga.
- Jenis Usaha Komplementer, misalkan Bank dengan akuntan.
- Jenis Usaha Sejenis, misalkan satu lantai digunakan untuk Bank.
- Jenis Usaha Bebas, tidak dikelompokkan/bercampur.

3.2.3. SHOPPING MALL

Bagi masyarakat kota, belanja bukan lagi sekedar membeli barang kebutuhan tetapi juga merupakan kebutuhan rekreatif.

"Buying" adalah kegiatan membeli barang yang telah ditetapkan sebelumnya dan mempunyai tujuan pasti. Shopping merupakan kegiatan belanja sambil rekreasi (jalan-jalan) sehingga membeli barang bukanlah satu-satunya tujuan. (Frank H Spink Jr, 1977). Ternyata 'Shopping' cenderung merupakan kegiatan yang melelahkan, perlu diciptakan *amenity space* di dalam fasilitas shopping.

a. Pengertian Shopping Mall

Pengertian Shopping Mall adalah pengembangan dari Shopping Centre. Adapun pengertiannya adalah :

- Shopping Centre : Suatu kelompok fasilitas komersial (pertokoan dan jasa) yang menyatu secara arsitektural. Fasilitas ini didirikan dalam suatu tapak (dalam satu bangunan) yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki dan diatur sebagai suatu unit. (Frank H. Spink Jr, 1977)
- Mall : Suatu karya (biasanya linier) dengan pepohonan/taman yang dilengkapi dengan area tempat berjalan-jalan, tempat duduk, sculpture, kolam/air mancur, pola-pola paving dsb. (Harvey M. Rubenstein, 1978)
- Shopping Mall : Adalah suatu kelompok fasilitas pertokoan dalam satu bangunan yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, diatur-

sebagai satu unit bangunan. Koridor fasilitas ini secara arsitektural dilengkapi dengan area untuk berjalan-jalan, istirahat, santai, sculpture, area bermain bagi anak-anak, pola paving yang menarik, dsb.

b. Jenis Fasilitas Pelayanan

Fasilitas Pelayanan dibagi dua yaitu area produktif (ruang yang disewakan) dan area yang non produktif (area service, hall, area rekreatif dsb). Jenis area produktif adalah berupa :

- Toko/pertokoan yaitu tempat perbelanjaan eceran yang dapat berdiri sendiri maupun kelompok.
- Supermarket yaitu sarana perbelanjaan eceran yang menyediakan barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self service.
- Fasilitas Komersial lain : travel biro, salon, sarana hiburan, dsb.

3.2.4. RUANG PARKIR

Pengertian Ruang Parkir

Ruang parkir adalah ruangan yang didirikan pada suatu lahan tertentu (perdagangan perkantoran dsb) khusus melayani kebutuhan ruang parkir kendaraan. Kegiatan parkir adalah kegiatan insidental dari pelaku kegiatan. (belanja kekantor, rekreasi dsb) sehingga ruang parkir merupakan titik pertukaran kegiatan yang mendukung terlaksananya kegiatan dengan baik.

Sistem perparkiran tersebut mempunyai wadah, isi dan pola tata laku. isi adalah pelaku kegiatan, kendaraan dan pengelola parkir. Pola tata laku adalah proses kegiatan masing-masing unsur diatas. Pelaku kegiatan : datang, turun , kembali kekendaraan, keluar, sedangkan pengelola parkir : kontrol, pengaturan kendaraan, menjaga keamanan, penarikan retribusi. Tata hubungan tersebut akan menimbulkan kontak dalam suatu wadah sedemikian rupa sehingga menunjang kelancaran kegiatan.

3.3. TINJAUAN ACTIVITY SUPPORT

3.3.1. Pengertian Activity Support

Aktivitas secara mendasar berisi sekumpulan kriteria umum (metode), yang mengarahkan kepada kepentingan pergerakan , kegembiraan atau kesenangan, dan dimensi *street life* dari lingkungan kota. Hal ini dapat diperoleh melalui fasilitas-fasilitas fisik kota yang menampung keaneka ragaman kegiatan.

Sedangkan activity support menyangkut seluruh penggunaan dan kegiatan yang menunjang keberadaan ruang-ruang umum tersebut merupakan dua hal yang selalu bersifat saling melengkapi antara satu dengan lain. Bentuk, lokasi, dan karakteristik suatu area, akan menghasilkan fungsi-fungsi, penggunaan dan kegiatan yang spesifik.

3.3.2. Macam dan Bentuk Activity Support

Keterkaitan antara ruang umum dan kegiatan yang berlangsung didalamnya merupakan dua hal penting untuk menghadirkan activity support. Ruang umum yang dimaksud-

adalah ruang atau bangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian bentuk fisiknya tidak terbatas pada jalur pedestrian atau plaza, melainkan juga pada bangunan-bangunan dengan fungsi yang berbeda-beda yaitu dapat berupa taman rekreasi, city hall, dll.

Sedangkan pada prinsipnya activity support adalah kegiatan-kegiatan penunjang yang menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum yang berada di kota. Activity support dapat berupa ruang bebas untuk manusia, sebagaimana jalan sebagai ruang bebas untuk mobil. Beragamnya bentuk-bentuk activity support akan memberikan citra visual tersendiri bagi kehidupan kawasan kota tertentu.

3.3.3. Fungsi Activity Support

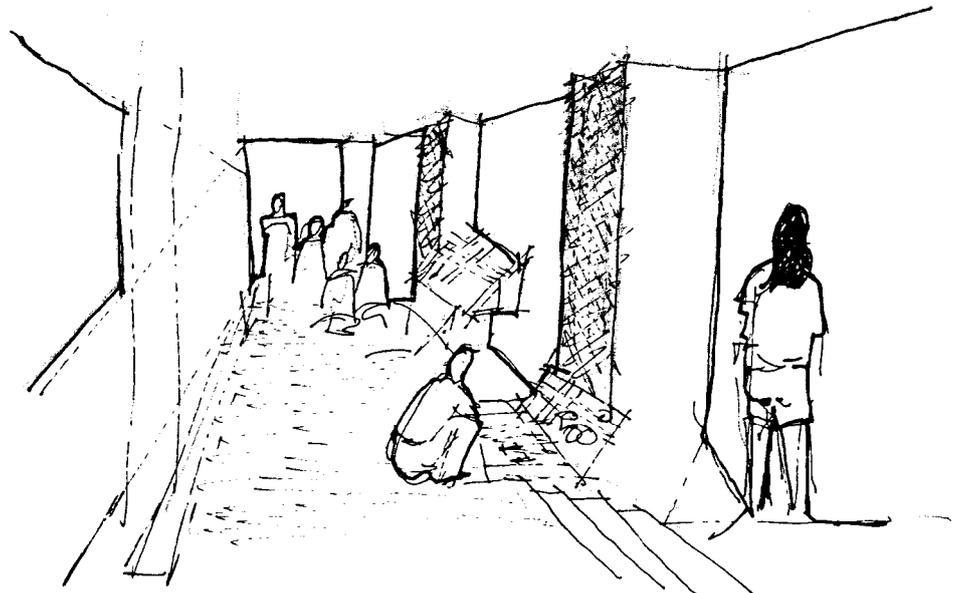
Fungsi activity support adalah menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum yang berada di kota. Dengan tujuan untuk menciptakan kehidupan kota yang sempurna, disamping memberikan pengalaman-pengalaman yang memperkaya perbendaharaan sipemakai (*urban experiences*), melalui intensitas dan pengguna yang beragam (*intensity* dan *diversity of use*) dari kegiatan-kegiatan yang diciptakan.

adapun contoh konsep perancangan yang menggunakan activity support sebagai penyambung 'dialog' dalam kehidupan kota, adalah :

- * Market East Philadelphia
- * Arcade Malioboro di Yogyakarta



Market East Philadelphia yang memperlihatkan bagaimana keterkaitan antar aspek-aspek dalam urban design. tujuan yang ingin dicapai antara lain terciptanya dialog yang kontinyu dalam kehidupan kota.

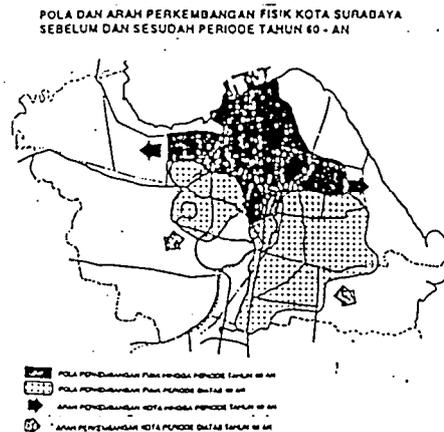


Perancangan Arcade Malioboro di Yogyakarta adalah salah satu contoh yang cukup berhasil dalam menciptakan ruang kota yang menerus melalui keberadaan aspek activity support.

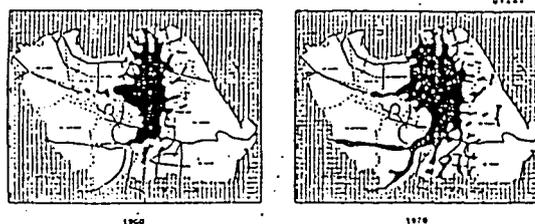
BAB IV PEMBAHASAN

4.1. EVALUASI KAWASAN

Perkembangan fisik Surabaya diawali dari daerah pantai utara, yaitu daerah pelabuhan menuju kedaerah perdagangan Kembang Jepun kemudian berkembang secara 'linier' kepusat kota sampai ke daerah Wonokromo.



STADIA PERKEMBANGAN FISIK SURABAYA



gambar IV.1. POLA & ARAH PERKEMBANGAN FISIK KOTA SURABAYA
SEBELUM DAN SESUDAH PERIODE TAHUN 60-an.

Sebagai bagian dari sistem kota, daerah / kawasan Wonokromo memiliki kedudukan khusus dalam perkembangan kota Surabaya, sedangkan kondisi kawasan Wonokromo, khususnya disekitar segitiga Wonokromo sudah tidak ideal-

gunakan.

3. Sanitasi lingkungan yang secara keseluruhan tidak memenuhi syarat.
4. Peruntukan lahan tidak sesuai dengan status dengan lahan kota.

4.1.2. Rencana Pengembangan Kawasan

Dalam melakukan strategi peremajaan kota ada beberapa macam cara pendekatan atau metode yang dapat diterapkan antara lain adalah :

- **Redevelopment**

Upaya penataan kembali suatu kawasan urban dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran (*demolisi*) sarana dan prasarana suatu kawasan yang dianggap tidak dapat dipertahankan.

- **Gentrifikasi**

Upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui peningkatan kualitas lingkungan tanpa menimbulkan perubahan struktur fisi kawasan tersebut.

- **Rehabilitasi**

Upaya mengembalikan kondisi suatu bangunan atau kawasan kota yang telah mengalami penurunan kualitas kepada kondisi aslinya, sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

- **Renovasi**

Upaya merubah sebagian atau beberapa bagian dari bangunan agar mampu menampung fungsi lain (*adaptive reuse*) atau mungkin fungsi yang lama namun dengan

4.2. ANALISA PEREMAJAAN KAWASAN

4.2.1. Dasar Pendekatan Analisa Peremajaan Kawasan

Sebagai dasar pendekatan yaitu melalui Proses Teknis Perencanaan Fisik dengan pengungkapan limitasi peremajaan. Faktor-faktor yang dipertimbangkan didalam analisis wilayah perencanaan yang baru dengan perencanaan wilayah yang sudah terbangun, seperti pada kasus peremajaan kota pada umumnya.

Kawasan Wonokromo yang digunakan sebagai kasus dalam studi ini, merupakan wilayah berbentuk segitiga yang dibatasi oleh pertemuan dua buah jalan utama dengan kali Surabaya. Wilayahnya terdiri dari tiga RW, masing-masing adalah RW VI Jagir Lapangan, RW VII Jagir Utara dan RW VIII Jagir Selatan.

4.2.2. Analisa Variabel Pembentuk Karakteristik Kawasan

a. Aspek Sosio Ekonomi dan Kependudukan

-. Aspek Sosio-Ekonomi

Secara geografis letak kawasan segitiga Wonokromo sangat potensial sekali untuk diremajakan mengingat kawasan ini membawa banyak pengaruh bagi keadaan kota Surabaya.

Kawasan ini merupakan jalur utama yang menghubungkan kota Surabaya (sebagai orientasi utama arah perkembangan Kota Madya Surabaya), sehingga kawasan strategis ini cenderung mengalami peningkatan nilai dan kegunaan

ekonomis lahan kota.

Dilain pihak sebagian penduduk yang berpenghuni di depan sungai segitiga Wonokromo berasal dari urbanis yang akhirnya terjadi kesenjangan sosio-ekonomi antara warga masyarakat kota. Adanya korelasi negatif antara status sosio-ekonomi masyarakat dengan penggunaan air sungai. Semakin rendah kondisi sosio-ekonomi cenderung semakin tinggi tingkat penggunaan air sungai untuk kebutuhan hidup sehari-hari, demikian pula sebaliknya.

- . Aspek Kependudukan

Dari data kependudukan yang ada dan mengingat semakin tingginya aktifitas masyarakat kota maka akan semakin memperburuk kondisi masyarakat yang pada kenyataannya sekarang sudah dalam kondisi yang memprihatinkan (masyarakat kumuh terutama yang dekat dengan sungai).



gambar VI.3. FOTO KEADAAN SEGITIGA WONOKROMO

lagi, sehubungan dengan banyaknya masalah yang timbul pada kawasan Wonokromo. Untuk mendapat kondisi yang ideal, sesuai dengan tuntutan perkembangan aktifitas kota maka diperlukan usaha peremajaan kota (*Urban Renewal*).

Peremajaan kota adalah suatu upaya dalam proses perancangan kota untuk menata kembali suatu kawasan tertentu kota untuk mendapatkan nilai tambah sesuai dengan potensi dan nilai ekonomi yang dimiliki kawasan tersebut. Jadi inti dari strategi peremajaan kota adalah meningkatkan kemampuan lahan agar bisa dicapai '*The highest and best use*' dalam konotasi ekonomi dari pemanfaatan sumber daya tanah kota.

4.1.1. Permasalahan Kawasan

Kawasan segitiga Wonokromo yang tadinya memiliki peran yang cukup vital dalam kehidupan ekonomi kota, kemudian karena beberapa sebab, termasuk sarana & prasarannya merosot kualitasnya, maka kawasan tersebut kurang bisa berfungsi sebagai salah satu bagian pusat ekonomi kota.

Secara umum merosotnya sarana dan prasarana disebabkan oleh :

1. Tata letak (*lay out*) fisik secara keseluruhan tidak memungkinkan lagi dikembangkan atau tidak sesuai lagi dengan tuntutan kehidupan modern, misalnya : ruang parkir yang tidak bisa dikembangkan lagi, organisasi fungsional yang buruk.
2. Kondisi fisik bangunan-bangunan sudah sangat buruk sehingga kurang berfungsi/layak/aman/sehat untuk diper-

b. Aspek Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan pada segitiga Wonokromo telah mencapai 85% dengan prosentase kondisi fisik sebagai berikut :

. permanen

sebesar 37% yang meliputi bangunan perumahan pertokoan yang hampir semuanya terletak diwilayah RW VII dan RW VII.

. semi permanen

bangunan semi permanen yang berada pada wilayah studi sebesar 16% yang terletak pada sebagian besar wilayah RW VI.

. darurat

bangunan dengan kondisi darurat menempati wilayah studi sebesar 47% yang sebagian besar terletak pada wilayah RW VI.

Meskipun terdapat bangunan permanen dalam tapak tersebut namun tidak ada bangunan yang layak untuk dikonservasikan. Hal ini karena bangunan pada kawasan tidak ada yang mempunyai nilai sejarah, arsitektural atau kultural yang spesifik.

c. Aspek Fisik Geologi

Kondisi geologi kawasan segitiga Wonokromo di Surabaya merupakan salah satu aspek penting yang berpengaruh terhadap kemampuan daya dukung lahan dan pola guna lahan serta fungsinya.

- **Analisis Kemampuan Guna Lahan**

melalui aspek morfologis tanah berdasarkan ketinggian permukaan tanah adalah 8.5 meter dari permukaan air sungai. serta kebijaksanaan dari PEMDA setempat untuk penggunaan lahan morfologis yaitu berjarak 7 meter dari tepi sungai.

- **Analisis Pola Guna Lahan dan Fungsi**

beberapa indikasi yang mengarah pada pemanfaatan fungsi lahan antara lain :

- penanggulangan, pengendalian dan pengawasan secara menyeluruh dan terpadu dengan membebaskannya dari aktifitas kegiatan fungsional tertentu.
- Mengembalikan fungsi lahan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
- Memadukan Perencanaan Tata Ruang Kota yang ada dengan Rencana Pengembangan Wilayah Sungai (kebijaksanaan Gubernur DT II Surabaya tentang pemanfaatan sungai).

4.2.3. Limitasi Peremajaan Kawasan

Yaitu site yang akan diremajakan dengan batas sebagai berikut :

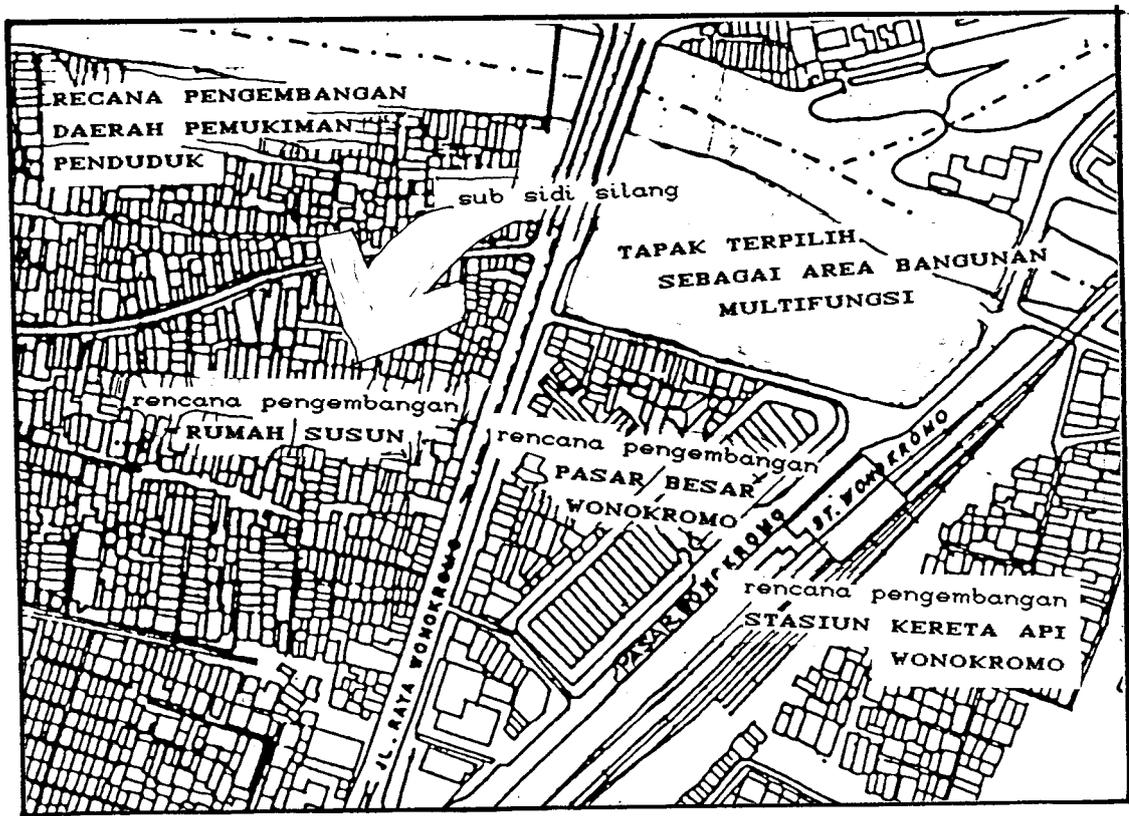
- sebelah utara dibatasi oleh kali Surabaya
- sebelah barat dibatasi oleh jl. Raya Wonokromo
- sebelah timur dan selatan dibatasi oleh
jl. Stasiun Wonokromo

Dengan Demikian sesuai dengan MPS 2000 serta rencana detail tata ruang maka kondisi pasar Wonokromo

dikembangkan sebagai Pasar Besar Wonokromo dan lahan antara pasar dengan sungai dimanfaatkan sebagai area bangunan komersial.

Metode subsidi silang pada Perencanaan Peremajaan ini juga diharapkan ikut mendorong didalam meningkatkan taraf hidup masyarakat pada kawasan tersebut dengan dikembangkannya kawasan permukiman dalam bentuk rumah susun untuk golongan masyarakat menengah kebawah yang *nota bene* merupakan karyawan dan buruh yang bekerja dan mencari nafkah pada disekitar kawasan tersebut. Dengan demikian pengoptimalan lahan diharapkan mampu juga untuk merangsang peningkatan nilai ekonomis serta membawa pengaruh baik pada citra kota Surabaya.

gambar IV. 5. GAMBAR LOKASI TAPAK TERPILIH



4.3. ANALISA KAWASAN

4.3.1. Analisa Lokasi

Tapak segitiga Wonokromo di area Surabaya Selatan. Tapak ini berada dikawasan obyek-obyek wisata budaya dengan radius $\pm 1,5$ km dari tapak yaitu : Kebun Binatang Surabaya dan Musium Empu Tantular. Selain itu kawasan ini juga merupakan kawasan strategis karena berdekatan dengan fasilitas umum seperti Rumah Sakit Islam dan RSAL Dr. Ramelan.

Jarak Kawasan ini dengan daerah/kawasan lain dikota Surabaya pun relatif mudah, karena jaringan transportasi kota yang memadai. Kawasan berdampingan dengan stasiun kereta api Wonokromo, berjarak ± 150 meter dengan terminal angkutan kota Joyoboyo dan fasilitas bandara Udara berjarak ± 11 km diselatan kota surabaya.

Jadi berdasarkan hal tersebut diatas serta MPS 2000 maka lokasi ini sangat mendukung sekali keberadaan Hotel dengan pendekatan bangunan multi fungsi.

4.3.2. Analisa Tapak dan Akses

a. Sirkulasi

Mengingat tapak perancangan adalah bagian dari blok suatu kawasan segitiga Wonokromo, dalam perencanaanya perlu memperhatikan integrasi dari unity blok yang ada yaitu dengan :

- Perencanaan pemberian jalan penghubung antar blok dalam kawasan akan sangat berarti guna mengurangi beban jalan utama disekeliling kawasan.

- b. *Boldness* (kemencolokan), desain harus mempunyai perbedaan yang atraktif sehingga merupakan cara pemahaman visual yang efektif.
- c. *Intimacy* (keakraban), desain menampilkan keramahan yang mengundang pengunjung.
- d. *Fleksibility* (kemudahan penyesuaian), desain harus memberikan kesempatan untuk perubahan dalam rangka mendapatkan sebanyak mungkin kontak dengan pengunjung.
- e. *Complexity* (kerumitan), desain menampilkan pemikiran yang mendalam dalam fungsi dan citra.
- f. *Economy* (ekonomis), desain merupakan perwujudan estetika, struktural dan fungsional dalam kerangka biaya yang optimal.
- g. *Efficiency* (tepat guna), desain merupakan pertimbangan fungsi dan misi.
- h. *Inventiveness* (daya cipta/kreatifitas), desain merupakan hasil daya cipta dalam memecahkan permasalahan secara cerdas.

4.5.2. Analisa Citra Kota Surabaya

Ungkapan arsitektur Surabaya adalah ungkapan arsitektur yang mendominasi atau lazim digunakan dalam lingkup kota Surabaya sebagai ungkapan yang dimiliki bersama dalam kota tersebut (kota Surabaya) dalam kurun waktu tertentu. Kebersamaan ungkapan ini timbul oleh adanya pengaruh dan tautan yang sama (iklim, budaya,

budaya, kondisi alam, kondisi ekonomi, dsb).

Istilah arsitektural Surabaya dimaksudkan untuk memperjelas pengertian dan pengamatan. Disini perlu diketahui perbandingan dengan :

- Citra tradisional

Ungkapan arsitektural yang berangkat dari norma-norma dan tatanan yang telah diendapkan dan diturunkan dari generasi ke generasi.

- Citra vernaculer

Ungkapan arsitektural yang berangkat dari rasa memiliki masyarakat yang menggunakannya. Lebih bersifat arsitektural kerakyatan dan mengabaikan arsitektur monumental.

- Citra tropis

Ungkapan arsitektur yang berangkat dari penyelesaian teknis terhadap iklim.

Dalam kasus ini arsitektur Surabaya digunakan sebagai preseden bangunan multi fungsi karena membutuhkan ungkapan-ungkapan yang beragam dalam memberi fungsi (guna) dan citra kota Surabaya.

Alternatif ini diambil sebagai reaksi terhadap kemiskinan ekspresi yang ditampilkan oleh international style dalam arsitektur modern. Diharapkan bangunan ini akan lebih kontekstual dengan kotanya.

4.5.3. Bangunan yang Berkarakter Komersial dan Bercitra

Surabaya dengan mempertimbangkan segi Arsitektur

Bangunan berkarakter komersial yang ada di kota Surabaya terdiri dari berbagai banyak ragam. Terutama se-

panjang jalan Tunjungan dan jalan Raya Wonokromo menyimpan contoh kongkrit dari penerapan citra bangunan unik. Bangunan bergaya Indisch, Kolonial dan Jawa dipadukan dengan citra komersial. Namun banyak juga citra bangunan komersial *Billboard* yang memasang gambar/tulisan promosi pada fasadenya. Hal ini secara umum akan merusak citra kota Surabaya. Perlu adanya usaha untuk mendorong kembali pengembangan citra kota melalui penciptaan berbagai fasilitas-fasilitas fungsi yang berwawasan arsitektural.

Bangunan Multi Fungsi di tapak segitiga Wonokromo tersebut diharapkan mampu menumbuhkan citra bangunan komersial yang berwawasan kota Surabaya dengan mengambil esensi perkembangan arsitektur kota Surabaya serta mengembangkannya dalam fungsi komersial. Namun hal tersebut diatas bukan hanya sekedar memindahkan elemen-elemen bangunan kota ke dalam bangunan Multi Fungsi dengan penekanan fungsi utama sebagai Hotel ini.

4.6. ANALISA FUNGSI BANGUNAN

4.6.1. Analisa Hotel Yang Direncanakan

Pengadaan Hotel di Surabaya, dapat ditinjau dari 3 hal :

a. Keadaan Perhotelan di Surabaya

Pada keadaan sekarang, tamu hotel yang menginap di Surabaya tiap tahun meningkat jumlahnya. Jika diproyeksikan, jumlah tamu pada tahun 1993 adalah 809:975 orang, meliputi wisatawan mancanegara dan nusantara.

Jumlah kamar yang dibutuhkan adalah 3.806 kamar, padahal jumlah kamar yang ada pada saat ini adalah 1.494 kamar dan kamar yang akan ada adalah 1.410 kamar. Jadi jumlah kamar yang masih dibutuhkan adalah 904 kamar. (DEPARPOSTEL, DATA dan STATISTIK Pariwisata, Pos dan Telekomunisi, Jawa Timur, 1993 ; 20-27)

Dari kenyataan ini jelas terdapat kekurangan kamar atau hotel yang tersedia tidak memenuhi.

tabel IV.1.
PROYEKSI JUMLAH TAMU HOTEL DI SURABAYA

Tahun	Proyeksi Jumlah Tamu	Prosentase Kenaikan
1989	422.852	20 %
1990	568.829	
1991	612.262	
1992	736.735	
1993	886.513	
1994	1.066.741	
1995	1.283.609	
1996	1.644.567	

Sumber : Biro Statistik Surabaya 1991/1992

tabel IV.2.
NAMA DAN KLASIFIKASI HOTEL BERBINTANG
DI SURABAYA

No.	Hotel	Bintang	Jumlah Kamar
1	Hyatt Regency	5	268
2	Garden Palace	4	203
3	Garde	3	99
4	Elmi	3	138
5	Altea	3	105
6	Patra Hilton	3	63
7	Simpang	3	124
8	New Grand Park	3	101
9	Majapahit	3	105
10	Wita	3	100
11	Sahid	3	210
12	Ramayana	2	100
13	Sarkies	2	51
14	Semut	1	48
15	Lesmana	1	35
16	Tanjung	1	47
17	Pregolan	1	25
18	Cendana	1	25
Total kamar			2.039

Sumber : Data dan Statistik Parpostal Jatim th.1993/1994

tabel IV.3.
BANYAKNYA HOTEL, KAMAR DAN TEMPAT TIDUR

No.	Klasifikasi Hotel	Jumlah Hotel	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur
1	Bintang V	1	268	402
2	Bintang IV	1	203	335
3	Bintang III	9	1.085	1.691
4	Bintang II	2	151	195
5	Bintang I	5	163	314
6	Non Bintang	71	2.088	3.160
Jumlah		88	3.852	6.097

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Surabaya

tabel IV.4.
DAFTAR HOTEL YANG AKAN DIBANGUN

No.	Hotel	Bintang	Jumlah Kamar
1	Hyatt Regency	5	240
2	Garden View	5	240
3	Shangrila	5	350
4	Rasa Sayang	5	300
5	Seafer	5	373
6	Hilton	5	350
7	Apollo	3	60
8	Elmi	3	100*
9	Plaza Surabaya	3	240
10	Patra Hilton	3	200*
11	Wisata Hotel	2	250
12	Bima Sakti	2	250
Total kamar			2.953

Keterangan :

* = pengembangan

Sumber : Data dan Statistik Parpostal Jatim th.1992/1993

b. Kepariwisataaan di Surabaya

Surabaya merupakan salah satu daerah di Jawa Timur yang sudah berkembang. Surabaya juga merupakan daerah yang memiliki potensi besar dalam bidang Pariwisata baik pada masa sekarang maupun masa mendatang (DEPARPOSTEL, DATA dan STATISTIK Pariwisata, Pos dan Telekomunisi, Jawa Timur, 1993 ; 5-7)

tabel IV.5.
PROSENTASE TINGKAT HUNIAN KAMAR TIDUR HOTEL
DI SURABAYA

Tahun	Tingkat Hunian Kamar Hotel %
1986	58,59
1987	67,87
1988	69,73
1989	83,04
1990	87,53
1991	73,05
1992	72,45
1993	74,50
Rata-rata	73.35

Sumber : Data dan Statistik Parpostal Jatim

tabel IV.6.
RATA-RATA LAMA MENGINAP TAMU HOTEL
DI SURABAYA

Th.	Hotel Berbintang		Hotel Non Berbintang	
	Manca negara	Nusantara	Manca negara	Nusantara
1986	3,9	1,7	2,8	1,7
1987	3,5	1,8	2,9	1,1
1988	2,7	1,8	4,2	1,3
1989	2,5	1,8	3,3	1,1
1990	2,5	1,8	3,1	4,5
Rata2	3,02	1,78	4,70	1,94

Suqber : Dinas Perhotelan Jati

Dengan demikian jumlah wisata yang semakin lama semakin meningkat, maka perlu ditingkatkan pula fasilitas akomodasi untuk menampung jumlah wisatawan yang kian meningkat.

c. Potensi Kota Surabaya

Kota Surabaya merupakan Kota INDRAMARDI yaitu :

- sebagai pusat industri.
- sebagai pusat perdagangan.
- sebagai pusat maritim.
- sebagai pusat pendidikan dan iptek.
- sebagai pusat pemerintahan lokal dan regional propinsi Jawa Timur. (CRIK, KMTS. 1993)

Dengan melihat hal tersebut diatas beserta perkembangan kota Surabaya (pada BAB II) berarti prospek ekonomi kota Surabaya akan semakin meningkat, dan semakin banyak orang yang datang ke Surabaya untuk melakukan

kegiatan bisnis sehingga diperlukan fasilitas akomodasi yang memadai.

Jadi dengan kenyataan seperti tersebut diatas maka Kota Surabaya memerlukan fasilitas akomodasi berupa :

" CITY HOTEL BINTANG 4 " .

4.6.2. Analisa City Hotel Bintang 4

Pengertian hotel bintang 4 pada dasarnya sama dengan pengertian hotel pada umumnya, yaitu : wadah penyelenggara jasa dalam bentuk akomodasi yang bertujuan komersial, disediakan bagi setiap orang dan pelayanan yang diberikan adalah berupa makan, minum, tidur dan rekreasi ditambah dengan fasilitas pusat kebugaran, pertokoan, biro perjalanan, ruang pertemuan dan ruang serba guna. (Kep. Ment. Perhub. No. PM 10/PW301/phb77)

Pengertian City Hotel Bintang 4 adalah hotel yang terletak dikawasan kota untuk melayani kebutuhan akan sarana penginapan sementara bagi para busnismen, wisatawan dan keperluan lainnya dalam jangka waktu tertentu menurut kebutuhan.

Dalam keputusan Menteri Perhubungan, no PM 10/PW 302/phb 77 Tentang Peraturan Usaha dan klasifikasi Hotel, untuk kriteria organisasi ruang City Hotel Bintang 4 adalah :

Mempunyai minimum 50 kamar diantaranya 5 single room dan 2 suite room.

Luas minimum termasuk kamar mandi/wc :

. Single room = 24 m².

tabel IV.7.
PROSENTASE TINGKAT HUNIAN KAMAR GANDA
DI SURABAYA

Tahun	Tingkat Hunian Kamar Hotel %
1986	1,45
1987	1,55
1988	1,48
1989	1,51
1990	1,53
Rata-rata	1,50

Sumber : Dinas Perhotelan Jatis

tabel IV.8.
KOMPOSISI TAMU HOTEL MENURUT MOTIVASI
DI SURABAYA

No.	Motivasi	T a h u n				
		1986	1987	1988	1989	1990
1	Bisnis	36,62	36,74	36,27	36,30	29,80
2	Berlibur	24,81	29,08	25,58	29,80	27,90
3	Bisnis & Berlibur	8,85	8,25	8,73	7,26	1,30
4	Official Duty	9,96	8,87	8,35	8,99	14,70
5	Lain-lain	8,75	7,50	8,26	8,84	5,60

Sumber : Dinas Perhotelan Jatis

tabel IV.9.
TINGKAT HUNIAN KAMAR DAN JUMLAH TAMU
BERDASARKAN PEMBAGIAN KELAS HOTEL

Bintang	Tingkat Hunian Kamar	Jumlah Kamar	Jumlah Tamu
5	76,42%	268	410
4	77,36%	203	153
3	70,96%	1.145	1.472
2	59,72%	51	180
1	56,41%	203	244

Sumber : Dinas Perhotelan Jatis

- . Double room = 26 m².

Mempunyai ruang umum terdiri dari :

- . Lobby and Lounge.
- . Ruang makan.
- . Bar.

Luas minimum 2,5 x jumlah kamar tidur x 1m².

Mempunyai minimum 14 tempat tidur.

Mempunyai tempat parkir dengan kapasitas 1 mobil untuk setiap 5 kamar tidur.

Fasilitas tambahan dapat berupa :

- . Tempat olah raga (kolam renang) dan rekreasi.
- . Pertokoan, biro perjalanan, drougstore, tempat penjualan bahan bacaan.
- . ruang pertemuan, ruang rapat, ruang serba guna.

4.6.3. Analisa Kebutuhan Kamar Hotel

Seperti telah dijelaskan pada sub bab 2.1.3. bahwa perencanaan ini adalah untuk mencukupi kebutuhan aktifitas kota pada saat ini maka untuk mengetahui kekurangan jumlah kamar pada saat ini maka digunakan rumus dan Data yang dikeluarkan oleh Dirjen Pariwisata :

$$K = \frac{N \times 100}{365 \times R \times r}$$

Dimana :

- N = Proyeksi jumlah wisatawan yang dikalikan dengan lama tinggal wisatawan.
- R = Tingkat hunian rata-rata.
- r = Tingkat hunian kamar ganda.

Dengan rumus dan data tersebut diatas maka dapat diketahui kebutuhan jumlah kamar hotel tahun 1995 yaitu :

$$\frac{1.283.609 \times 2885 \times 100}{365 \times 73,35 \times 1,503} = 9.217 \text{ kamar}$$

Dari perhitungan ini kekurangan jumlah kamar dapat diketahui dengan mengurangi proyek kebutuhan jumlah kamar yang ada saat ini :

$$9.217 - 3.852 = 5.365$$

Dari hasil ini dipertimbangkan terhadap penambahan jumlah kamar hotel-hotel yang akan dibangun :

$$5.365 - 2.953 = 2.412$$

Berdasarkan komposisi tamu yang berada di Surabaya selama lima tahun serta peruntukan hotel (motivasi bisnis dan bisnis-berlibur) maka jumlah kamar yang dibutuhkan bagi city hotel adalah sebanyak :

$$2.412 \times (39,8 + 1,3) \% = 991 \text{ kamar}$$

Untuk merencanakan jumlah kamar yang ideal maka dapat kita lakukan study banding dengan hotel yang telah ada :

a. Garden Palace Hotel Surabaya, adalah sebuah hotel bintang 4 yang mempunyai kapasitas ruang tidur 203 kamar yang terdiri dari :

- * Standart room = 109 kamar.
- * Superior room = 34 kamar.
- * Club excellence = 53 kamar.
- * Club suite = 3 kamar.

- * Royal suite = 2 kamar.
- * Menteri suite = 1 kamar.
- * Sultan suite = 1 kamar.

b. **Hotel Radison Plaza Surabaya**, adalah sebuah hotel yang memfungsikan atrium sebagai pusat kegiatan publik dan service dan hotel ini dilengkapi dengan 213 kamar yang kesemuanya standart suite yang terdiri dari :

- * Business suite A = 115 kamar.
- * Business suite B = 78 kamar.
- * Family suite = 11 kamar.
- * Executive suite = 9 kamar.

c. **Hotel Horison Bandung**, adalah sebuah hotel yang dibangun berdasarkan pada landasan bisnis, pariwisata dan-konvensi. Dengan lokasi yang berada di sekitar pusat bisnis dan perdagangan di Bandung Selatan, hotel tersebut dilengkapi dengan 259 kamar yang terdiri dari :

- * 209 kamar berada dibangunan tower.
- * 50 kamar berupa cottage / villa.

Berdasarkan berbagai hal tersebut diatas maka jumlah kamar yang direncanakan adalah 210 kamar.

Sedangkan untuk melengkapi kekurangan yang masih ada diasumsikan akan dicukupi oleh perencanaan pihak lain.

4.6.4. Analisa Hotel Sebagai Fungsi Utama

Kegiatan yang berlangsung dalam Citi Hotel Berbin-tang 4 dapat dikelompokkan dalam lima kepentingan :

1. Pemilik Hotel

Kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan keuntungan materi finansial dengan cara menyewakan fasilitas-fasilitas hotel.

2. Pemakai Hotel/tamu

Kegiatan beristirahat, makan, minum, tidur, rekreasi.

3. Lingkungan Hotel

Kegiatan hotel yang berhubungan dengan keindahan, kebersihan, keamanan, kenyamanan dan keselamatan.

4. staf dan Karyawan

kegiatan mengelola hotel (management maupun fisik) untuk melayani tamu maupun untuk berhubungan dengan pihak luar.

5. Pemerintah

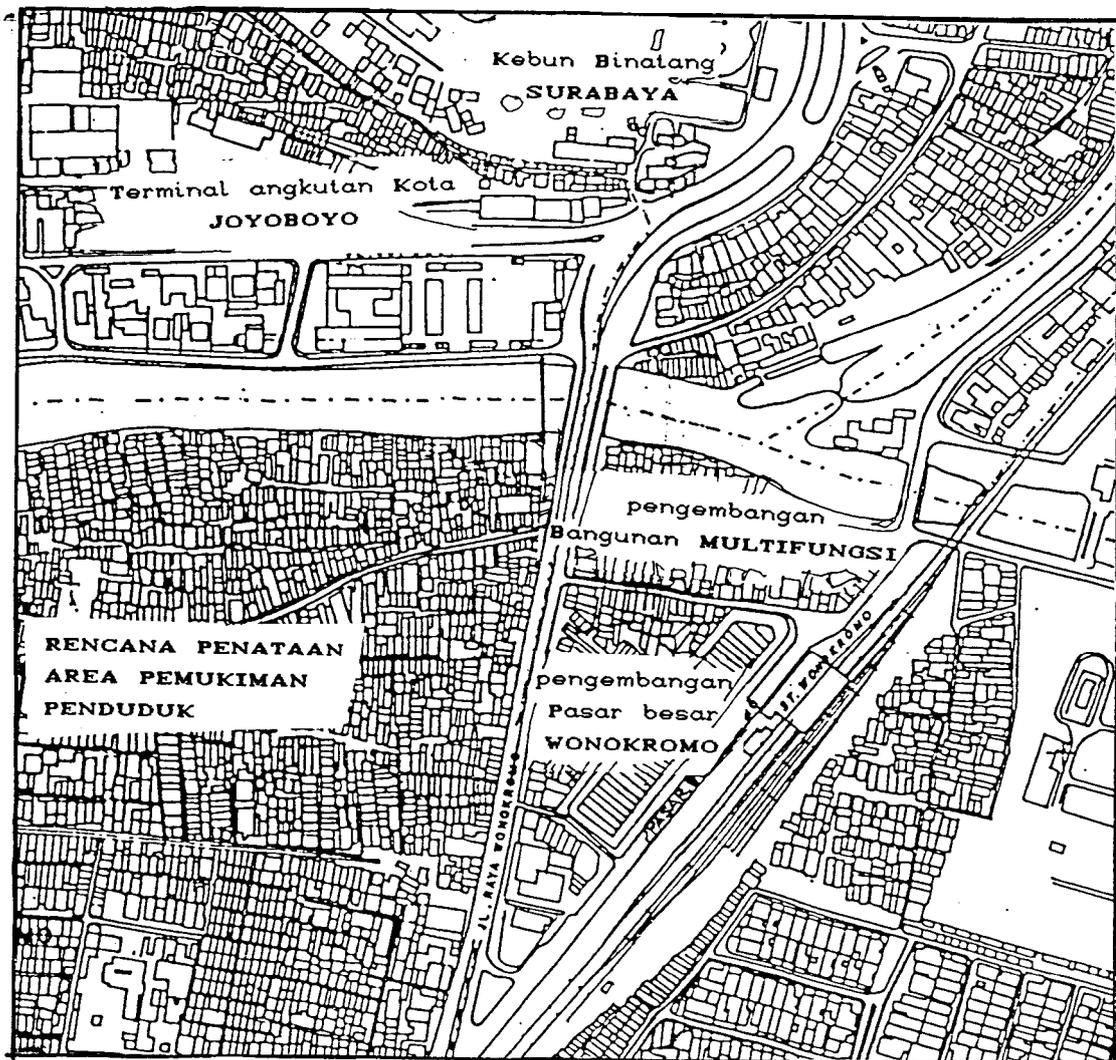
Kegiatan yang memajukan perekonomian dan kepariwisataan daerah.

Dari lingkup penjelasan diatas menunjukkan bahwa kegiatan hotel cenderung berorientasi kedalam sehingga membentuk kegiatan yang tertutup (*eksklusif*). Pengunjung yang datang kebangunan itu hanyalah orang-orang yang berkepentingan dengan hotel sehingga kawasan disekitar hotel menjadi sepi. Alternatif untuk menghindari keadaan seperti itu adalah dengan menambah fungsi-fungsi lain yang mendukung kegiatan tamu hotel maupun kawasan segitiga Wonokromo sehingga fungsi dan peruntukan lahan dapat dioptimalkan.

4.6.5. Analisa Fungsi Penunjang

Seperti telah dijelaskan dalam sub bab 4.4.1. di atas, kecenderungan perkembangan guna lahan disekitar tapak adalah kearah guna komersial (perdagangan dan jasa) sehingga untuk mendukung fungsi hotel dan kontinuitas guna lahan di sub kawasan tersebut, maka tapak dalam kasus ini dikembangkan pula sebagai area komersial berbentuk rental office dan shopping mall. Hal tersebut mengingat tingginya nilai ekonomis lahan pada kawasan segitiga Wonokromo.

gambar 4.8. PENGEMBANGAN TAPAK SEGITIGA WONOKROMO



4.6.6. Analisa Prosentase Luasan Fungsi

Pada kesimpulan sub bab 3.1.7. menunjukkan bahwa fungsi-fungsi yang terwadahi dalam bangunan adalah berane-ka ragam. Fungsi tersebut antara lain terdiri dari :

- Hotel, menduduki prosentase antara 27%-55%.
- Komersial retail, menduduki prosentase antara 19%-36%.
- area parkir, menduduki prosentase antara 8%-29% dari luas lantai bangunan.

Fungsi-fungsi tersebut juga akan diwadahi dalam bangunan multi fungsi pada tapak di Segitiga wonokromo, Prosentase luasan fungsi nantinya diperkirakan berdasarkan standart yang ada dengan pertimbangan daya dukung tapak dan per-ekonomian kota.

Pada tahap awal diperkirakan prosentase luasan masing-masing fungsi :

- Hotel, sebagai fungsi utama bangunan diperkirakan menduduki prosentase 45% luas lantai.
- Shopping Mall sebagai fasilitas penunjang diperkirakan menduduki 30% luas lantai.
- Kantor sewa, sebagai fasilitas penunjang diperkirakan menduduki 25% luas lantai.

Prosentase tersebut dipergunakan sebagai pegangan untuk menentukan luasan lantai ideal tiap-tiap fungsi. Angka prosentase masih dapat berubah.

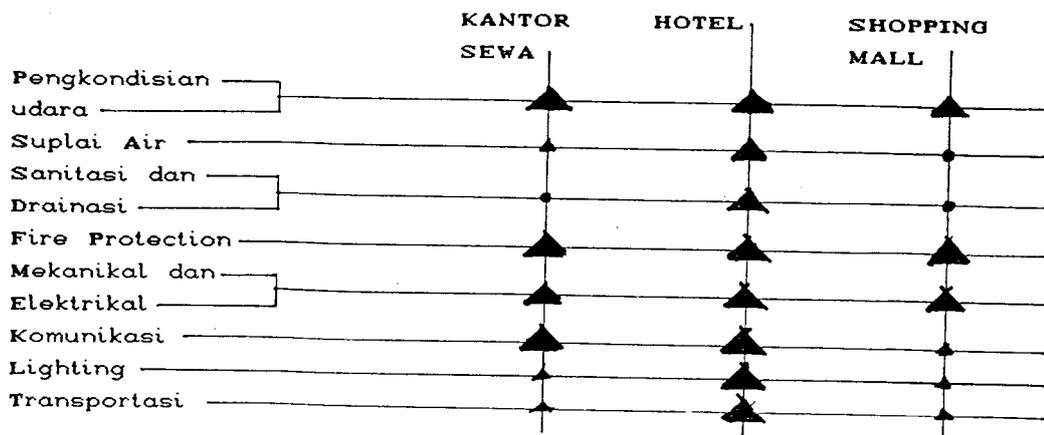
4.6.7. ANALISA UTILITAS BANGUNAN

Konsekuensi bangunan-bangunan besar adalah tuntutan terhadap dukungan sistem pelayanan utilitas yang memadai, karena hal ini akan menyangkut kesehatan, keselamatan, dan kenyamanan pemakai bangunan. Oleh karena itu perencanaan sistem utilitas tersebut berkaitan erat dengan perancangan bangunan, struktur dan tata ruangnya.

Sistem utilitas yang diterapkan dalam bangunan ini merupakan sistem pelayanan terpadu karena satu sistem utilitas akan melayani kebutuhan fungsi-fungsi bangunan yang ada. Sentralisasi sistem ini dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, kemudahan kontrol dan penghematan ruang pelayanan. Misal : suplai air dimaksudkan untuk melayani semua fungsi bangunan meskipun kapasitas pelayanannya untuk tiap fungsi berbeda.

Penerapan utilitas untuk setiap fungsi tersebut berbeda-beda sesuai dengan besar kecilnya kebutuhan, seperti pada diagram berikut :

gambar IV.9 DIAGRAM KEBUTUHAN UTILITAS BANGUNAN



Ket :

Besarnya kebutuhan dan tingkat pemakaian :

▲ = Besar

▲ = Kecil.

Dari diagram tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa :

- Tidak semua fungsi membutuhkan layanan utilitas dalam kapasitas yang sama besar.
- Hotel membutuhkan dukungan sistem utilitas terbesar, disusul shopping mall dan kantor sewa.
- Distribusi sistem utilitas terbesar ke fungsi hotel.
- Kebutuhan ruang bagi sistem utilitas dan pedestrian-nya dapat diperkirakan dari banyak sedikitnya sistem yang dipakai dalam satu fungsi.

4.7. KESIMPULAN

- * Pertumbuhan ekonomi kota Surabaya turut pula memacu pertumbuhan guna lahan kota dalam perekonomiannya sehingga menuntut penggunaan lahan seoptimal mungkin.
- * Perkembangan fisik Surabaya telah berkembang pesat sampai ke daerah Wonokromo.
- * Wonokromo memiliki kedudukan khusus dalam perkembangan kota Surabaya,
- * Kawasan segitiga Wonokromo yang tadinya memiliki peran yang cukup vital dalam kehidupan ekonomi kota kini merosot kualitasnya, maka diperlukan usaha peremajaan kota (*Urban Renewal*).
- * Peremajaan kota adalah suatu upaya dalam proses perancangan kota untuk menata kembali suatu kawasan tertentu kota untuk mendapatkan nilai tambah sesuai

dengan potensi dan nilai ekonomi yang dimiliki kawasan tersebut.

- * Cara pendekatan atau metode yang tepat untuk diterapkan pada kasus ini adalah redevelopment yaitu Upaya penataan kembali suatu kawasan urban dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran (*demolisi*) sarana dan prasarana suatu kawasan yang dianggap tidak dapat dipertahankan.
- * Site yang akan diremajakan dalam kasus ini dengan batas sebagai berikut :
 - sebelah utara dibatasi oleh kali Surabaya
 - sebelah barat dibatasi jl. Raya Wonokromo
 - sebelah timur dan selatan dibatasi oleh jl. Stasiun Wonokromo
- * Metode subsidi silang pada Perencanaan Peremajaan ini diharapkan ikut mendorong didalam meningkatkan taraf hidup masyarakat pada kawasan tersebut. Dengan demikian pengoptimalan lahan diharapkan mampu juga untuk merangsang peningkatan nilai ekonomis serta membawa pengaruh baik pada citra kota Surabaya.
- * Mengingat tapak perancangan adalah bagian dari blok suatu kawasan segitiga Wonokromo, dalam perencanaannya perlu memperhatikan integrasi dari unity blok yang ada yaitu dengan pengembangan pasar Besar Wonokromo.

- * Daya tampung pada tapak adalah :
 - Luas = $15,025 \text{ m}^2$.
 - KDB = 50%.
 - KLB = max 25.
 - garis sepadan sungai 7 m dari tepi sungai.
- * Dengan luasan :
 - Luasan Site : $15,025 - (204 \times 15) = 11,965 \text{ m}^2$.
 - Luas Lantai Dasar : $11,965 \times 50\% = 5.982,5 \text{ m}^2$.
 - Jumlah Lantai Max : $25 / 0,5 = 50$ lantai.
- * Usaha meningkatkan efisiensi guna lahan pada segitiga Wonokromo melalui percampuran fungsi hotel dengan kantor sewa serta shopping mall sehingga mampu mengoptimalkan fungsi serta nilai ekonomis lahan kota.
- * Bangunan Multi Fungsi di tapak segitiga Wonokromo diharapkan mampu menumbuhkan citra bangunan komersial yang mencerminkan identitas kota Surabaya dengan mengambil esensi perkembangan arsitektur kota Surabaya.
- * Bangunan Multi Fungsi di tapak segitiga Wonokromo ini sebaiknya juga mempertimbangkan tuntutan tersedianya ruang kota dalam lingkungan tersebut.
- * Perannya sebagai pusat pembangunan yang menuntut bentuk pengembangan bercorak Modern-ekonomis serta adanya motivasi untuk mempertahankan nilai historis.

- * Latar Belakang historis kota memberi suatu ciri, karakter maupun predikat bagi kota Surabaya sebagai Kota Pahlawan dan kota INDRAMARDI.
- * Ungkapan arsitektur Surabaya adalah ungkapan arsitektur yang mendominasi atau lazim digunakan dalam lingkup kota Surabaya sebagai ungkapan yang dimiliki bersama pada kota Surabaya dalam waktu tertentu. Kebersamaan ungkapan ini timbul oleh adanya pengaruh dan tautan yang sama (iklim, budaya, kondisi alam, kondisi ekonomi, dsb).
- * Arsitektur Surabaya digunakan sebagai preseden bangunan multi fungsi karena bangunan tersebut membutuhkan ungkapan-ungkapan yang beragam dalam memberi fungsi (guna) dan citra kota Surabaya.
- * Perlu adanya usaha untuk mendorong kembali pengembangan citra kota melalui penciptaan berbagai fasilitas-fasilitas fungsi yang berwawasan arsitektural.
- * Pengertian City Hotel Bintang 4 adalah hotel yang terletak dikawasan kota untuk melayani kebutuhan akan sarana penginapan sementara bagi para busnismen, wisatawan dan keperluan lainnya dalam jangka waktu tertentu menurut kebutuhan.
- * Jumlah kamar yang direncanakan pada City Hotel pada tapak segitiga Wonokromo adalah 210 kamar.

- * Kecenderungan lain perkembangan guna lahan disekitar tapak adalah kearah guna komersial (perdagangan dan jasa) sehingga pada tapak dikembangkan pula sebagai area komersial berbentuk rental office dan shopping mall.
- * Mengingat tingginya nilai ekonomis lahan pada kawasan segitiga Wonokromo fungsi-fungsi yang terwadahi dalam bangunan adalah beraneka ragam. Fungsi tersebut antara lain terdiri dari :
 - Hotel, menduduki prosentase antara 27%-55%.
 - Komersial retail, menduduki prosentase antara 19%-36%.
 - Area parkir, menduduki prosentase antara 8%-29% dari luas lantai bangunan.
- * Pada tahap awal diperkirakan prosentase luasan masing- masing fungsi :
 - Hotel, sebagai fungsi utama bangunan diperkirakan menduduki prosentase 45% luas lantai.
 - Shopping Mall sebagai fasilitas penunjang diperkirakan menduduki 30% luas lantai.
 - Kantor sewa, sebagai fasilitas penunjang diperkirakan menduduki 25% luas lantai.
- * Sistem Utilitas merupakan sistem pelayanan terpadu karena satu sistem utilitas akan melayani kebutuhan fungsi-fungsi bangunan yang ada. Sentralisasi

sistem ini dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, kemudahan kontrol dan penghematan ruang pelayanan.

BAB V
PENDEKATAN KONSEP
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN

5.1.1. Pendekatan Pengolahan Lingkungan

Dasar pendekatan :

- Peningkatan aktifitas pada lingkungan pusat sekunder sebagai bagian dari perkembangan kota Surabaya dalam mengantisipasi beban aktifitas di pusat kota.
- Mengoptimalkan dan menghidupkan kembali lahan tapak Wonokromo dan sekitarnya.
- Kebutuhan yang mendesak dari lingkungan terhadap kondisi sekarang.
- Kebutuhan publik space ditapak dan sekitarnya Kesatuan tapak dengan lingkungannya

Arahan pendekatan :

- Menjadikan tapak Wonokromo sebagai pusat pelayanan baru sehingga dapat memenuhi kebutuhan dan perkembangan kota Surabaya
- Memberi alternatif pemecahan masalah akomodasi, perkantoran, perbelanjaan, perparkiran, dan ruang terbuka.
- Menciptakan urban space bagi kota Surabaya.
Mengaktifkan lagi kegiatan komersial pada tapak Wonokromo.

- Menyambung Kontinuitas kegiatan komersial disekitar tapak Wonokromo.

5.1.2. Pendekatan Pengeolahan Tapak

Dasar pendekatan :

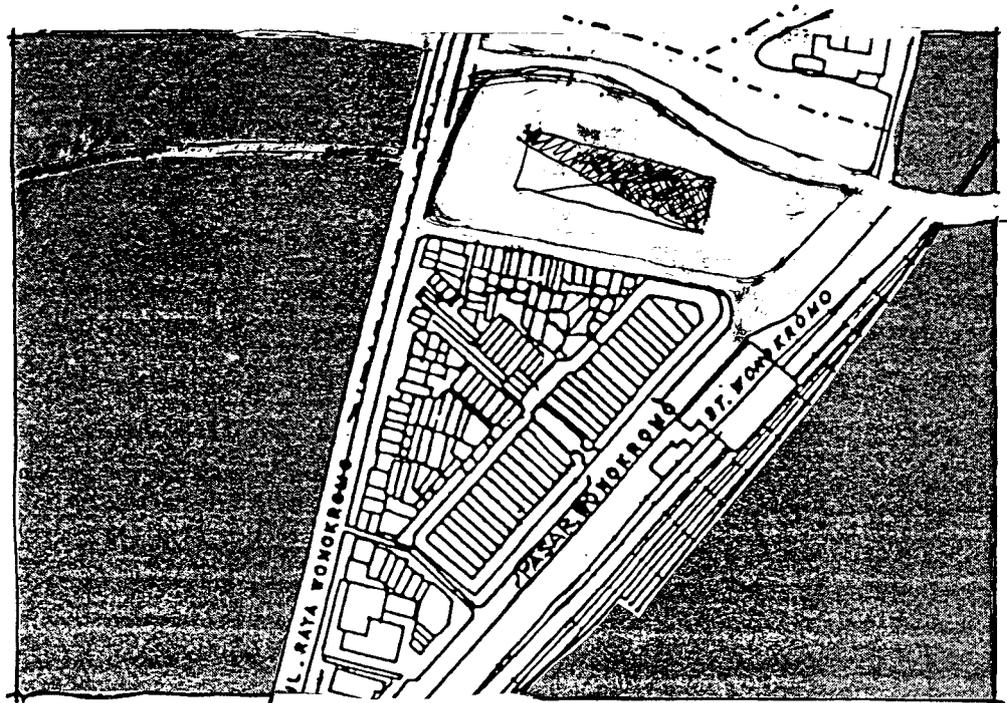
- Kebisingan
- Pencapaian dan sirkulasi
- Peraturan bangunan
- Kegiatan dalam tapak

Arahan pendekatan :

a. Pencapaian dan sirkulasi

Perlu adanya keselarasan pencapaian bagi kegiatan bangunan yang direncanakan dengan alternatif pengembangan pasar Wonokromo untuk keamanan dan kenyamanan, dan untuk maksud yang sama, perlu adanya pemisahan sirkulasi kendaraan dan pendestrian.

Alternatif pendekatan :

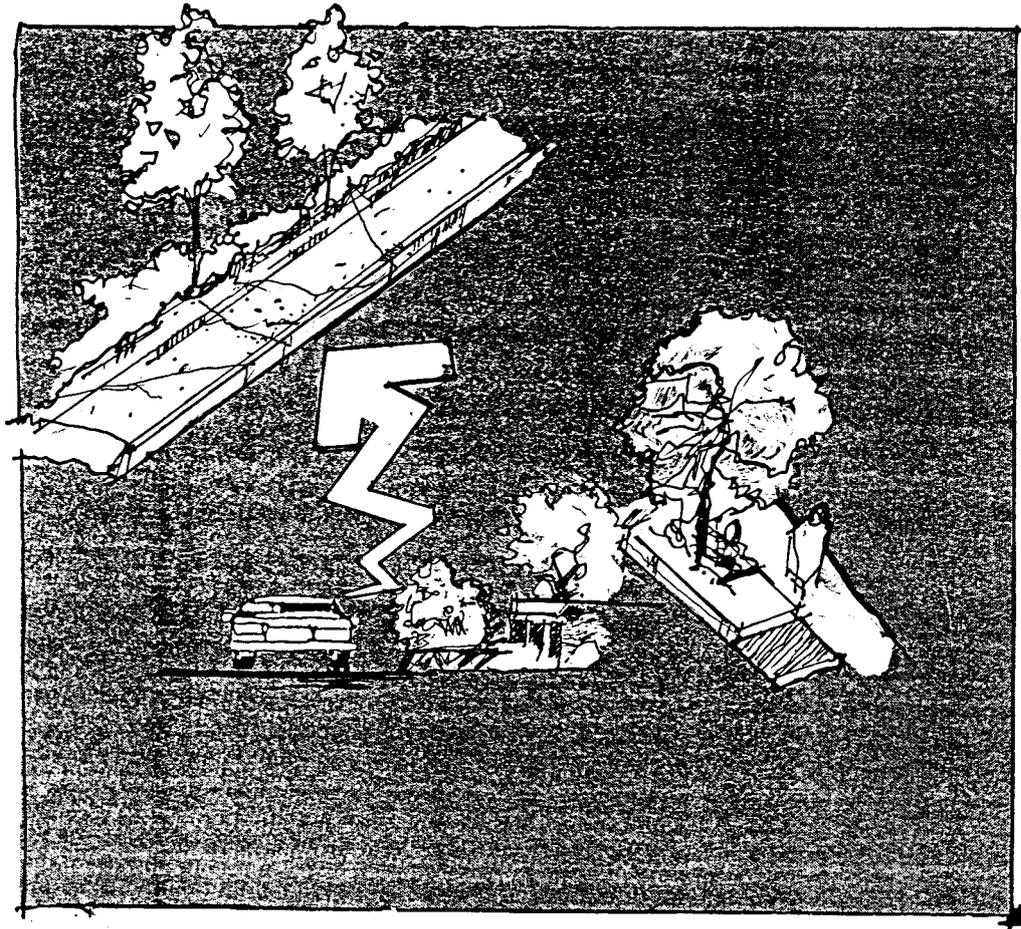


Perlu dilindungi kegiatan dalam bangunan dari kebisingan baik yang berasal dari dalam tapak maupun dari luar

Alternatif pendekatan :

- Menjauhkan kegiatan yang membutuhkan ketenangan dari sumber bunyi
- Pemakaian 'penghalang' berupa pepohonan untuk mereduksi kebisingan dari luar tapak
- Pemakaian bahan-bahan bangunan yang mampu mereduksi suara.

Alternatif pendekatan :



c. Kegiatan dalam Tapak

Kegiatan yang beragam membutuhkan area terpisah agar tidak saling mengganggu

d. Peraturan bangunan setempat :

- Garis sepadan bangunan (ROOI) = 5 meter.
- Koefisien dasar bangunan (KDB) = 50 %.
- Koefisien lantai bangunan (KLB) = max 25.

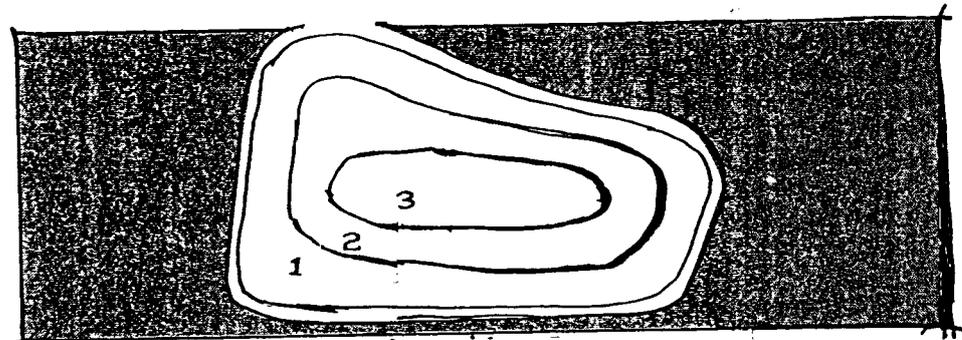
5.1.3. Pendekatan Zoning Dalam Tapak

Dasar pendekatan :

- Kegiatan dalam tapak yang beraneka-ragam
- Kebutuhan kenyamanan dan keamanan berkegiatan

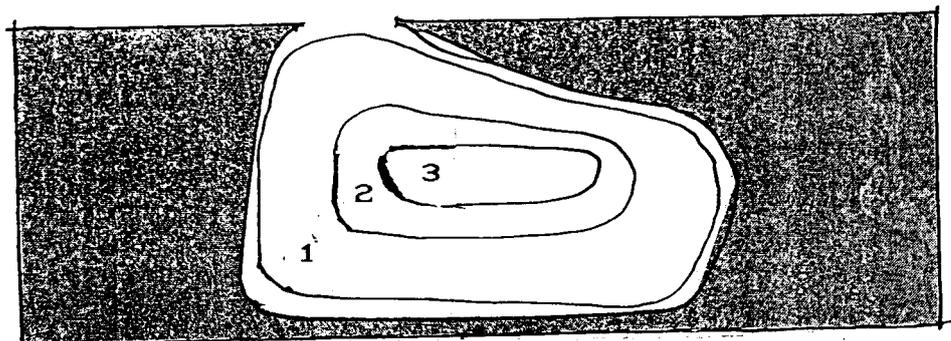
Alternatif pendekatan :

a. Zoning berdasar kebisingan



ket : 1 = ramai. 2 = transisi. 3 = tenang .

b. Zoning berdasarkan kegiatan



ket : 1 = publik. 2 = semi publik. 3 = = privat.

Alternatif pendekatan :

a. Zone antara

Adalah zone pemisah kegiatan didalam tapak dengan kegiatan diluar tapak melalui penataan lanskap yang berfungsi mereduksi kebisingan debu dan meneduh tapak

b. Zone Kegiatan

* horizontal :

- Zone umum, berupa maal terbuka, setengah mall dan Mall tertutup serta area perbelanjaan
- Zone Privat, merupakan area bagi kegiatan pribadi (tamu dan pengelola)
- Zone pelayanan, adalah area bagi kegiatan pelayanan dan pemeliharaan bangunan

* vertikal :

- Zone bawah, merupakan area penerima dan area kegiatan perbelanjaan
- Zone transisi adalah area peralihan antara zone ramai dengan zone tenang
- Zone atas, adalah area tenang bagian kegiatan privat hotel

5.1.4. Pendekatan Orientasi Bangunan

Dasar pendekatan :

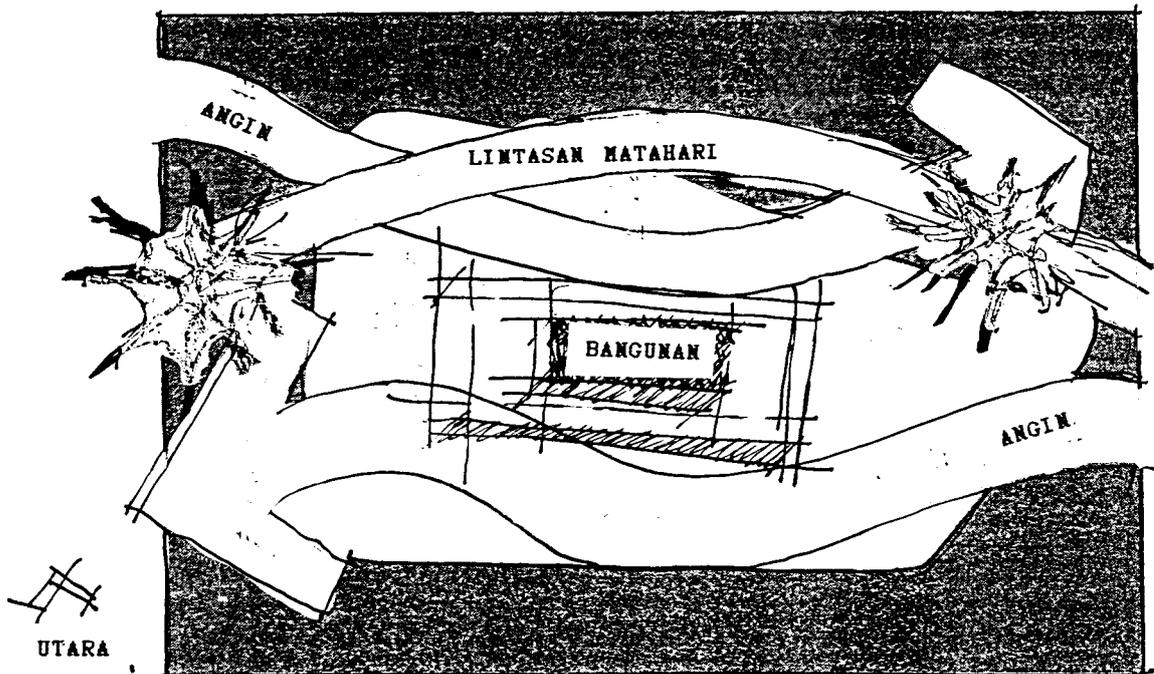
- Kemudahan pengenalan bangunan, penonjolan atraktivitas dan kedinamisan kegiatan komersial

- Pola pergerakan, Sirkulasi dan view.

Arahan pendekatan : _____

- Orientasi utama bangunan kearea yang stretegis yang memudahkan pengenalan dari segala arah.
- Orientasi mempertimbangkan iklim: arah angin, lintasan matahari dan view

Alternatif pendekatan : _____



5.2. PENDEKATAN PERANCANGAN

5.2.1. Pengarahan Arsitektur

Arahan pendekatan : _____

a. Arahan Bentuk :

- Masing-masing 'entrance' harus jelas bagi kegiatan yang diwadahnya.
- Perwujudan bangunan mencerminkan kegiatan yang

diwadahi tanpa meninggalkan atraktifitas,

- Optimalisasi ekonomi dan teknologi

b. Arahan Ruang Terbuka :

- Tapak Wonokromo terdapat ruang terbuka yang mempunyai dimensi, sifat, hirarki, dan fungsi yang berbeda.

- Perletakan kaki lima hendaknya diatur sehingga tidak mengganggu kegiatan lain diruang terbuka tersebut

- Parkir pengunjung sebaiknya terpisah dengan daerah pelayanan dan bongkar muat. Parkir pengelola dan bongkar muat sebaiknya berhubungan langsung dengan bangunan.

*** Khusus Hotel :**

Penempatan Hotel pada bangunan tower adalah lebih menguntungkan mengingat jenis kegiatan ini membutuhkan 'kehadirannya' secara umum diketahui. Pintu masuk utama kedalam bangunan harus jelas dan mengundang serta mempunyai pengarah yang jelas.

Sebaiknya sistem tata letak pada lantai tipikal yaitu lantai kamar-kamar adalah double loaded corridor karena sistem ini sangat efisien.

Sebaiknya dibuat modul 1,20 m dengan pertimbangan perabot yang digunakan, bahan bangunan dan studi gerak.

Perancangan harus menghindari dead end space

sebagai upaya preventif terhadap bahaya kebakaran (disamping sistem fire protection lainnya).

Penempatan titik simpul transportasi vertikal bangunan adalah berjarak relatif sama kesemua bagian bangunan. Tata ruang dalam mencerminkan aspek citra kota Surabaya.

* Khusus Shopping Mall :

Kehadiran Shopping Mall ditampilkan secara jelas sebagai penyambung kegiatan bangunan dengan pasar Besar Wonokromo. Jenis perdagangan hendaknya dikelompokkan menurut :

- Kelompok yang memerlukan keamanan tinggi
- Kelompok yang berfrekuensi bongkar muat tinggi
- Kelompok kaki lima

Ukuran tempat berdagang dibuat modul 1,20 m dengan pertimbangan kemudahan kegiatan, sirkulasi pengunjung dan barang serta penataan barang.

Untuk menciptakan aliran pengunjung, perlu diciptakan 'magnet' atau penarik seperti departement store sedangkan toko-toko lain diletakkan diantaranya. Secara Horisontal, magnet terletak diujung-ujung kompleks pertokoan (dengan toleransi jarak antar magnet tertentu) sehingga terjadi aliran pengunjung dari ujung ke ujung maupun secara vertikal 'magnet' mampu menarik pengunjung ke atas.

Penataan toko dengan sistem Double Loaded dan se-

bagian berorientasi keluar bangunan, sebagian ke-dalam.

Area pertokoan mempunyai akses langsung dengan area bongkar muat. Bongkar muat hendaknya berada di basement sehingga memudahkan sirkulasi barang. Sebaiknya dihindari perbedaan ketinggian lantai pada Mall yang selevel. Mall bisa lebih dari satu lantai dan jangan ada dead end space pada Mall tanpa fasilitas apapun. Hubungan visual antar level dimungkinkan melalui vide yang dirancang dengan baik.

*** Khusus Kantor Sewa :**

Sebaiknya sistem tata letak pada lantai tipikal dan memakai sistem lay-out *celluler* sehingga dapat dicapai fleksibilitas yang tinggi dari ruang-ruang yang disewakan untuk memenuhi keinginan penyewa yang berbeda-beda.

Lantai tipikal sebaiknya terbagi dalam dua macam, yaitu berupa unit kantor sewa besar dan kantor sewa dengan unit kecil.

Perancangan harus menghindari dead end space sebagai upaya preventif terhadap bahaya kebakaran (disamping sistem fire protection lainnya).

Penempatan titik simpul transportasi vertikal bangunan adalah berjarak relatif sama kesemua bagian bangunan.

Kehadiran Kantor Sewa ditampilkan secara jelas

untuk melengkapi sarana pelayanan kota yang diperlukan kota Surabaya.

Ukuran kantor sewa dibuat modul kelipatan 1,20 m untuk efektifitas ruang dan dengan pertimbangan kemudahan gerak pemakai dan pengunjung.

Untuk menciptakan aliran pengunjung, perlu diciptakan hubungan ruang yang menerus dengan berbagai fungsi penunjang yang ada.

Penataan lay out ruang sewa sebaiknya sebagian berakses keluar bangunan, sebagian kedalam sehingga dapat memenuhi keinginan yang dikehendaki oleh penyewa..

Sebaiknya dihindari perbedaan ketinggian lantai yang selevel. Hall bisa lebih dari satu lantai dan jangan ada dead end space pada Mall tanpa fasilitas apapun. Hubungan visual antar level dimungkinkan melalui vide yang dirancang dengan baik.

*** Khusus Area Parkir :**

Entrance harus jelas dan terarah serta kehadirannya tidak lebih kuat dari fungsi bangunan.

Are parkir mempunyai akses langsung kegedung induk (Hotel, Kantor Sewa dan Shopping Mall).

Hendaknya area parkir direncanakan sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan (sub bab 3.2.1.).

5.2.2. Pendekatan Tata Ruang Luar

Arahan pendekatan : _____

- Penggunaan taman dan pepohonan untuk mempertegas penggunaan ruang luar lahan, pembentuk ruang exterior, penunjang penampilan bangunan, pengarah bagi pengunjung dan mempertegas kegiatan di ruang luar, penghalang terhadap debu dan suara dari luar tapak.
- Masa bangunan merupakan pusat orientasi ruang luar.

5.2.3. Pendekatan Penampilan Bangunan

Arahan pendekatan : _____

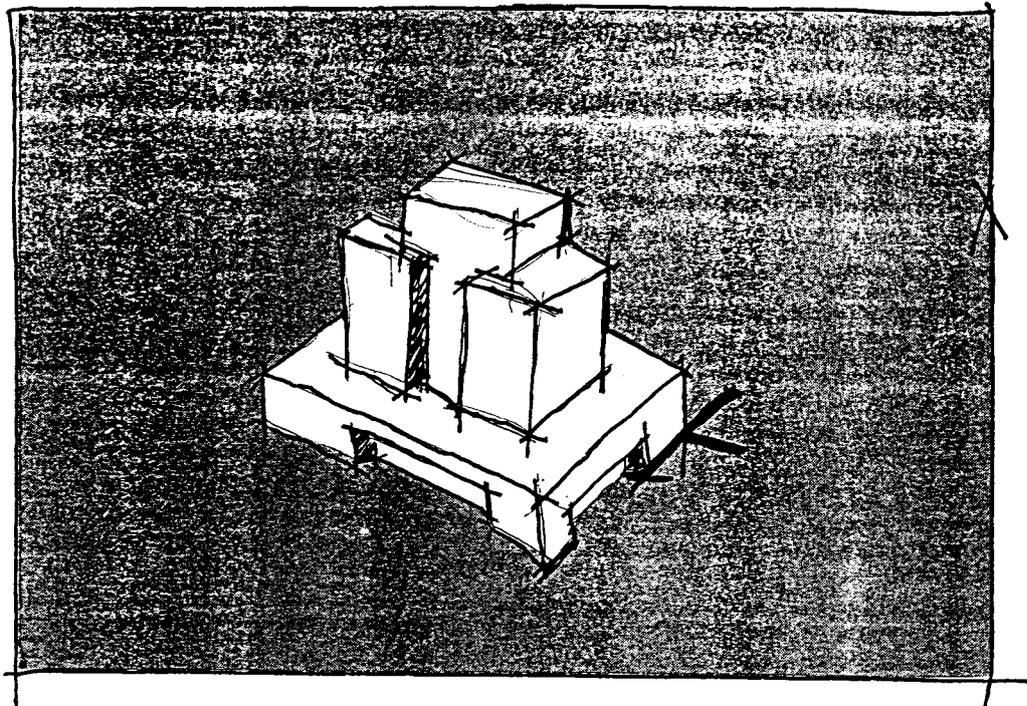
- Karakter bangunan adalah komersial kota Surabaya.
Ungkapan arsitektur : terbuka, mengundang dan atraktif.

a. Bentuk dasar bangunan :

- Dasar pertimbangan yang diambil adalah : fleksibilitas ruang, struktur dan efisiensi penguasaan ruang sewa, sirkulasi.
- Dalam skala besar, bentuk bangunan di tapak Wonokromo akan mengambil esensi bentuk-bentuk bangunan kota Surabaya.
- Dalam skala kecil, detail bangunan (hiasan atau ornamen, pintu, jendela, dsb) akan disesuaikan dengan detail bangunan kota Surabaya pada masa lampau dan sekarang.

- Dalam skala kawasan, bangunan akan membentuk urban silhouette yang baru. hal ini dapat dipergunakan untuk menonjolkan kehadiran dan penyesuaiannya dengan tapak yang telah ada.
- Arah bentuk adalah memanfaatkan lahan secara efisien dan optimal tanpa meninggalkan harmonisasi dengan lingkungan kota Surabaya.

Alternatif pendekatan :



b. Skala :

- Penampilan bangunan hendaknya berskala manusia. kesan akrab diusahakan melalui elemen-elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia.

c. Proporsi Bangunan

- Penampilan bangunan hendaknya mempertimbangkan

aspek proporsi, keseimbangan untuk menciptakan keteraturan element secara visual.

d. **Teksture**

- Teksture diperkuat melalui komposisi material dan warna, penonjolan dan pengurangan masa bangunan dsb Untuk menampilkan bangunan yang atraktif dan dinamis.

5.2.4. Pendekatan Sistem Sirkulasi

Dasar pendekatan :

- Kelancaran, keamanan dan kenyamanan berkegiatan.

Faktor penentu :

1. Pergerakan dan perpindahan manusia.
2. Pergerakan dan perpindahan kendaraan.
3. Distribusi barang dsan penggudangan.

Alternatif pendekatan :

a. **Sirkulasi dalam bangunan :**

- Pergerakan horisontal terutama bagi sirkulasi manusia dan alat-alat bantu (kereta dorong dsb yang terbagi dalam pedestrian terbuka dan tertutup).
- Sirkulasi vertikal didalam bangunan berupa elevator/lift penumpang dan barang, tangga dan eskalator.

1. **Sirkulasi Horisontal**

Digunakan sistem selasar yang dihubungkan dengan Hall dan Lobby, dengan konsep *Path*

and Nodes serta dipertimbangkan perletakkannya dengan core.

2. Sirkulasi Vertikal

Mengingat ketinggian bangunan maka dipergunakan lift sebagai sarana sirkulasi vertikal utama dan dibantu tangga darurat untuk memudahkan sirkulasi.

b. Sirkulasi diluar bangunan :

- Sirkulasi manusia terpisah dari kendaraan.
- Pertemuan kedua jenis sirkulasi tersebut diusahakan seminimal mungkin.

5.2.5. Pendekatan Program Ruang

Dasar pendekatan :

- Tuntutan kebutuhan pemakai.
- Macam dan kelompok kegiatan.

a. Tuntutan kebutuhan pelaku kegiatan :

- Wisatawan :
Mebutuhkan fasilitas untuk kegiatan menginap, santai, rekreatif.
- Konsumen atau pembelanja :
Melakukan kegiatan bekerja sambil berekreasi.
- Pegawai dan pengelola :
Dapat melakukan tugas dan kegiatannya dengan baik dan lancar.
- Pelayanan :
Mebutuhkan kelancaran pergerakan dan fasi-

litas yang memadai bagi kegiatan pelayanan.

b. Macam dan kelompok kegiatan :

- Kelompok kegiatan privat adalah kegiatan tamu. Kegiatan umum merupakan kegiatan tamu hotel, klien/konsumen/pengunjung.
- Kegiatan Pengelola adalah kegiatan staf dan karyawan hotel, kantor sewa, sopping Mall dan parkir.

5.2.6. Pendekatan lay out Ruang

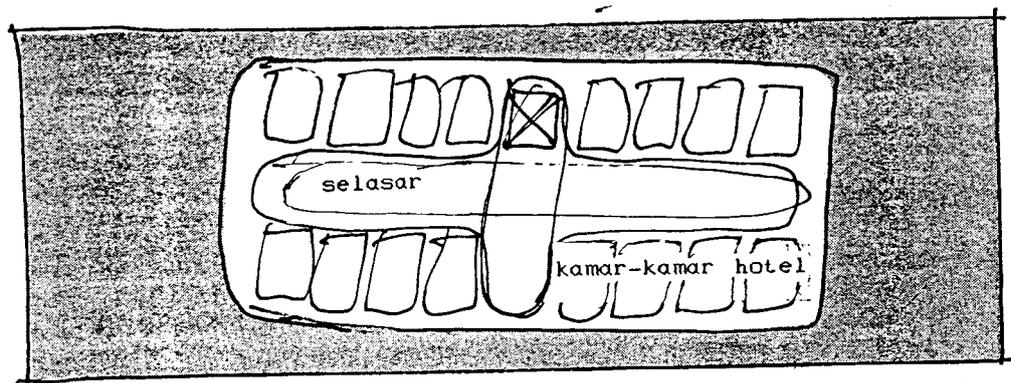
Dasar pendekatan :

- Kesatuan kelompok ruang kegiatan.
- Kebutuhan bagi kedekatan hubungan antar kegiatan.
- Kemudahan/kelancaran kegiatan.
- Efisiensi penataan ruang kegiatan.

a. Lay out ruang Hotel :

- Disusun berdasarkan efisiensi ruang kegiatan serta kemudahan pencapaian dan kegiatan.
- Penataan ruang yang efisien, ekonomis dan efektif.

Alternatif pendekatan :

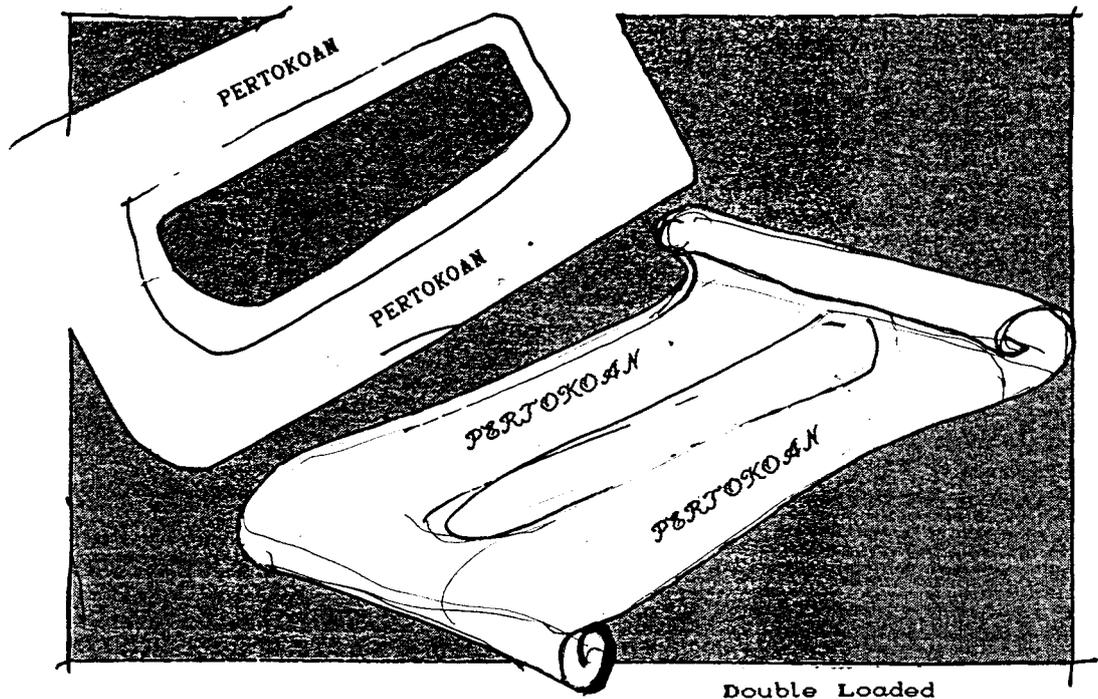


Double Loaded Corridor

b. Lay out Ruang Shopping Mall :

- Ruang toko disusun sepanjang mall untuk kemudahan kontak dengan aliran pengunjung.
- Pemisahan jalur pengunjung, pedagang dan barang serta *sequential* aliran pengunjung untuk mengurangi persimpangan sebanyak mungkin.

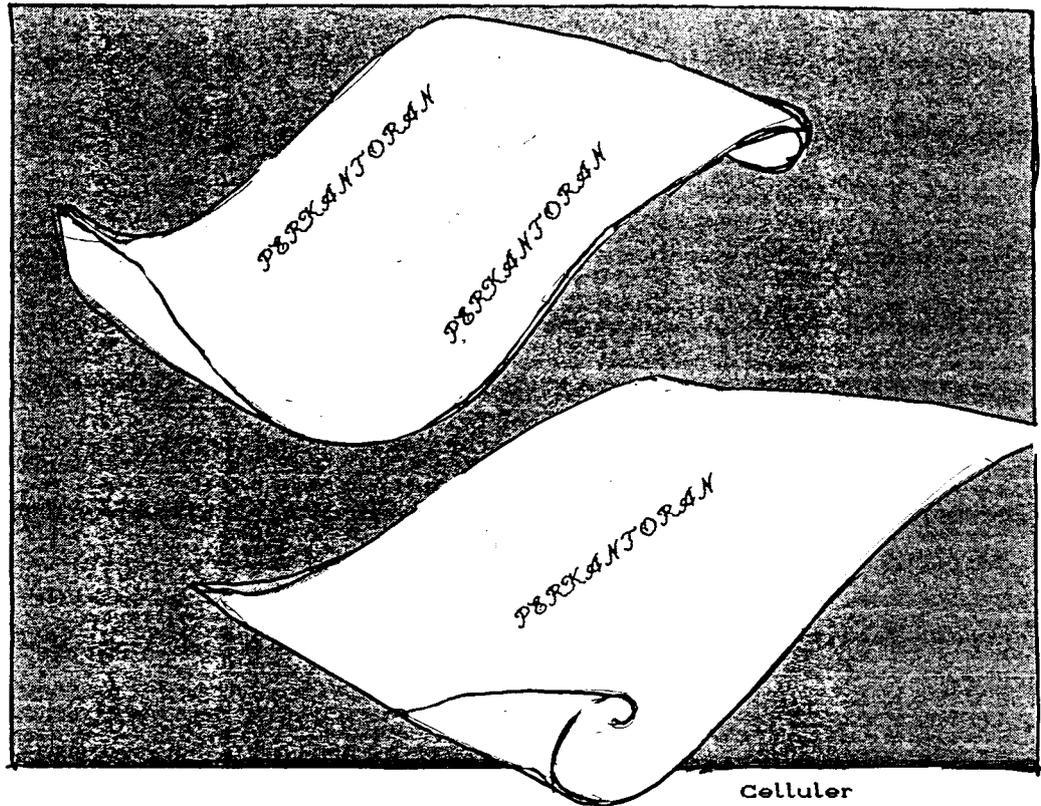
Alternatif pendekatan _____



c. Lay out Rental Office :

- Dipergunakan sistem lay out *Celluler* guna memenuhi kebutuhan ruang-ruang yang beraneka-ragam untuk memenuhi keinginan dari berbagai penyewa yang berbeda.
- Untuk penyewa yang ingin merubahnya dapat menggunakan penyekat-penyekat ruang yang ringan dan mudah dibongkar pasang.

Alternatif pendekatan :



6.2.7. Pendekatan Besaran Ruang

Dasar pendekatan :

- Macam kegiatan & peralatan yang digunakan,
- Besaran ruang gerak dasar pelaku & kapasitas,
- Tuntutan kualitas ruang secara psikologis

Arahan pendekatan :

- Menyediakan tempat/sarana bermukim, bekerja dan berekreasi yang memenuhi persyaratan.
- Memberikan suatu penambahan pengembangan dengan fungsi-fungsi baru yang saling mendukung sehingga memberi kemudahan dalam kegiatan.

STANDAR YANG DIGUNAKAN

- ADN : Ardutet Data, by Nenfert, 1981
- HMC : Hotels, Motels, and Condominium, by Fred Lawson, 1981
- NMH : New Matric Hnad Book, by Adler et al, 1981
- PHD : Principles of Hotel Design, Architects journal, The Architecturat Press, London.
- TSS : Time Saver Standard for Building Types, by Joseph Dec chiara dan John Hancock Lat Lender, 1974.
- KPH : Kriteria penggolongan Hotel Bintang 4 Dirjen Pariwisata, 1988.
- SPG : Studi Perbandingan dengan Garden Palace Hotel Surabaya.
- SPR : Studi Perbandingan dengan Radison Plaza Snite Hotel Surabaya.
- SPH : Studi Perbandingan dengan Hotel Harison Bandung.

FASILITAS UTAMA : KELOMPOK HOTEL

P U B L I C A R E A					
RUANG	FUNGSI	PENDEKATAN		KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
TELEPON UMUM	Ruang pelayanan dalam ber-komunikasi jarak jauh	TSS	0,014 m ² /kamar	0,014 m ² /kamar	± 29 m ²
		KPH	min, 2 buah keluar		
TOILET UMUM	Tempat buang air kecil/be-sar	ADN	0,3 m ² /kamar		
		HMC	2 WC=100 orang @ 2m ²	2 m ² x 2	±4 m ²
			4 ur=25 orang @ 1,1m ²	1,1 m ² x 4	±4,4 m ²
			4 wb=65-200 orang @2m ²	2 m ² x 2	±4 m ²
			4 WC=50 orang @ 2m ²	2 m ² x 4	±8 m ²
			4 wb=65-200 orang @2m ²	2 m ² x 3	±6 m ²
			ruang rias		±1,6 m ²
					-----+
			ditentukan ada 2toilet	28 m ² x 2	± 56 m ²
BUSINESS CENTER	Pusat pelayanan jasa bagi businessman (secara service, translation, telex, tele-phone, photo copy, fax, per-sonal computer)	NMH	total work area/per-son = 8,9 m ²	8,9 m ² x 10	±89 m ²
			planning : ruang kom-puter dan peralatan = 25-70 m ² ditentukan 4 orang	R. Komp. = 40 m ²	±40 m ²
					-----+
					± 129 m ²
RESTAURANT	Pelayanan makanan, minuman dengan menu khas	RMC	R. duduk=1,4 m ² /kamar 1,9 m ² /kursi		
		KPH	R. duduk=1,5 m ² /kursi	1,5 m ² x 120	±180 m ²
		ADN	Counter =15 % R.duduk	15 % x 180 m ²	± 27 m ²
			Pantry =23 % R.duduk	23 % x 180 m ²	±41,4 m ²
					-----+
					±248,4m ²
		KPA	Dapur =40 % R.duduk	40 % x 248,4m ²	±99,4 m ²
					-----+
					±348 m ²
		DIR	Ditentukan 3 rest,khu 300 kamar % 120 kursi pengunjung luar =25%x 120 kursi=30kursi	3 x 348 m ²	±1,044m ²

FASILITAS UTAMA : KELOMPOK HOTEL

P U B L I C A R E A					
RUANG	FUNGSI	PENDEKATAN		KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
BAR & LOUNGE	Ruang duduk sambil bersantai	TSS HMC ADM	R. duduk = 0,69 m ² /kamar 0,65 m ² /kamar Pantry 23 % R.duduk	0,65 x 210 23 % x 195	±136,5m ² ± 45 m ² ----- ±181,5m ²
COFFEE SHOP	Ruang makan dan minum (24 jam)	TSS ADM	R.duduk = 0,65 m ² /kamar Counter = 15 % R.duduk	0,65 m ² x 210 15 % x 195 m ²	±136,5m ² ±29,5 m ² ----- ±165,8m ²
PRIVATE MEETING ROOM	Ruang pertemuan, sifatnya privat untuk businessman	TSS	Conference rooms = 45 m ² untuk 15 orang Tambahhan = 0,9 m ² /orang	2 x 45 m ²	± 90 m ²
CAFETARIA	R. makan dan minum setelah berolah raga	NMH	R. makan 4 orang = 2,25 m x 1,8 m Ditentukan kapasitas cafeteria = 50 orang Counter bar = 15 % ru Pantry = 21,5% ruang	50 — x 2,25 x 1,8 4 15 % x 50,6 m ² 21,5% x 50,6 m ²	±50,6 m ² ± 7,6 m ² ±10,9 m ² ----- ±69,1 m ²
BILLYARD ROOM	Rekreasi dalam ruang, dengan bermain billyard		Meja = 3,4 m x 3,6 m = 19,44 m ² Jarak antar meja 1,8m Kursi keliling dinding = 0,45 Ditentukan 2 meja	2 x 19,44 m ² 3 x 1,8 x 5,4	±38,98m ² ±30 m ² ----- ± 69 m ²

FASILITAS UTAMA : KELOMPOK HOTEL

P U B L I C A R E A			
RUANG	FUNGSI	PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN
FITNESS CENTER	Rekreasi olah raga ringan di dalam ruang	SPH Health center=15x5,5m ² R. ganti = 24 m ² Gudang = 6 m ² Kantor = 15 m ² Gyanasium = 4,2 m ² /org R. Ganti = 12 m ² Ditentukan untuk 10 orang	±83 m ² ±24 m ² ± 6 m ² ± 15 m ² 0,14 m ² x 210 ±15 m ² ±42 m ² ±12 m ² + ± 182 m ²
SAUNA AND MASSAGE	Ruang mandi setelah olah raga	TSS 0,14 m ² /kamar Lockers = 12 m ² Toilet = 15 m ²	0,14 m ² x 210 12,5 m x 25 m ±29A m ² ±12 m ² ±15 + ±575 m ²
KOLAM RENANG	Rekreasi olah raga renang	MMH Lockers + toilet =48m ² Min, 12,5 m x 25 m Lebar keliling = 2 m Min, kedalaman =0,9-2m	2 x 48 m ² 12,5 x 25 m ± 96 m ² ±313 m ² ±166 m ² + ± 575 m ²

G U E S T R O O M A R E A			
RUANG	FUNGSI	PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN
SUITE ROOM	Tempat istirahat para tamu hotel yang menginap	KPH min. luas kamar - standar = 24 m ² - suite = 2xR. standar SPH Deluxe = 60,56 % S. Deluxe = 30,43 % Alucove Deluxe=30,43 % Ex. Suite = 3,26 %	Suite room 96,43 % 202 x 48 ± 36 m ²
PROFESIONAL ROOM	Tempat isitrahah para tamu eksekutif hotel yang menginap	DIR Ukuran = 4% kamar standar	P. room = 3,57 % 3,57 x 210 = 10 8 x 96 ± 768 m ²
KORIDOR	Sirkulasi	ADH Lebar koridor 1,2 - 2m Luas = 9,3 m ² /kamar KPH Lebar koridor min = 1,8 m	9,3 x 210 ±2,700m ²

FRONT DESK ADMINISTRATION					
RUANG	FUNGSI		PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
FRONT DESK MANAGER & DE- PARTMENT OFFICE	Mengatur bagian Front Desk	ADM	Manager = 9,3 m ² /orang Secretary = 6,7 m ² /org. Staff = 4,46 m ² /orang	1 manager x 9,3 1 secr. x 6,7 2 staff x 4,48	9,3 m ² 6,7 m ² 8,92 m ² -----+ ± 25 m ²
CASHIER OFFICE	Mengatur pembiayaan & penerima uang	ADM	Chief = 9,3 m ² /orang Secretary = 6,7 m ² /org	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7	9,3 m ² 6,7 m ² -----+ ± 16 m ²
TELEPHONE OPERATION ROOM	Mengatur hubungan telepon keluar dan masuk	ADM	Staff = 4,46 m ² /orang	3 staff x 4,6	± 14 m ²
SECURITY OFFICE	Mengatur bagian keamanan	ADM	Chief = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7	9,3 m ² 6,7 m ² -----+ ± 16 m ²

GENERAL ADMINISTRATION					
RUANG	FUNGSI		PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
GENERAL MANAGER OFFICE	Tempat bekerja untuk memimpin seluruh bagian hotel	ADM	30,2 m ² /orang	1 GM x 30,2 m ²	± 30,2 m ²
EXECUTIVE ASSISTANT MANAGER OFFICE	Tempat untuk membantu General Manager	ADM	20 m ² /orang	1 Exc. x 20 m ²	± 20 m ²
EXECUTIVE SEKRETARY OFFICE	Tempat untuk membantu General Manager	ADM	6,7 m ² /orang	Secr. x 6,7 m ²	± 6,7 m ²
COMPANY CONTROLLER OFFICE	Tempat untuk mengontrol pengelolaan hotel	ADM	Chief = 9,3 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 Chief x 9,3 2 Staff x 4,46	9,3 m ² 9 m ² -----+ ± 18 m ²
ACCOUNTING DEPARTMENT OFFICE	Tempat kerja divisi akuntan	ADM	Chief = 9,3 m ² Secr. = 6,7 m ² Staff = 4,46 m ²	1 Chief x 9,3 1 Secr. x 6,7 1 Staff x 4,46	9,3 m ² 6,7 m ² 22,3 m ² -----+ ± 39 m ²

RUANG	FUNGSI	PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN
PUREL MANAGER & DEPARINEMT OFFICE	Tempat kerja Public Relation dan devisi	ADN Manager = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7 2 staff x 4,46 ----- ± 25 m ²
SALES AND MARKETING MANAGER & DEPART. OFF	Tempat mengatur masalah pemasaran & fasilitas penunjang hotel	ADN Manager = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7 4 staff x 4,46 ----- ± 34 m ²
SPORT AND RECREATION DEPART. OFF	Mengatur fasilitas yang ada (OR, rekreasi, hidangan, ruang serba guna)	ADN Chief = 9,3 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 3 staff x 4,46 ----- ± 23 m ²
RUANG RAPAT	Tempat rapat/sidang pimpinan dan tempat pertemuan	TSS 45 m ² untuk 15 orang tambahan 0,9 m ² /orang Ditentukan 20 orang	45 + (5 x 0,9) ----- ± 50 m ²
LOBBY	Ruang prantara/sirkulasi ke ruang administrasi & ruang tunggu	TSS 10 % x General Administrasi	10 % x 287,3 m ² ----- ± 29 m ²
RUANG ARSIP	Tempat menyimpan arsip, dokumen, dan surat-surat	Ditentukan 20 m ²	----- ± 20 m ²
RUANG TAMU	Tempat menerima tamu	Ditentukan 16 m ²	----- ± 16 m ²

SERVICE AREA					
RUANG	FUNGSI		PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
PERSONAL & TRAINING MANAGER OFFICE	Tempat mengatur personal & training	ADM	Manager = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7 2 staff x 4,46	9,3 m ² 6,7 m ² 8,92 m ² ----- ± 25 m ²
R. TRAINING	Tempat untuk melatih karyawan	TSS	45 m ² /200 kamar kapasitas = 300 kamar	210 — x 45 m ² 200	± 47,3 m ²
TIME KEEPER	Tempat absen karyawan datang & pulang	PHD	7,5 m ² - 9 m ²		± 9 m ²
SECURITY	Tempat menjaga dan mengatur keamanan	ADM	Staff = 4,46 m ² /orang	2 staff x 4,46	± 9 m ²
AUDIO VISUAL ROOM	Tempat memprogram TV, video tape & radio	ADM	0,14 m ² /kamar	0,14 m ² x 210	± 29,4 m ²
MAINTENANCE ENGINEERING MANAGER DEPT. OFFICE	Tempat untuk mengatur perawatan dan mesin	ADM	Manager = 9,3 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 man. x 9,3 1 staff x 4,46	9,3 m ² 17,84 m ² ----- ± 27,2 m ²
ROOM BOY STATION	Ruang tunggu room boy jika diperlukan untuk melayani tamu	TSS KPH	0,09 m ² /kamar min. 1 room/40 kamar	0,09 m ² x 210	± 19 m ²
UNIFORM ROOM	Tempat penyimpanan pakaian seragam karyawan	TSS	0,09 m ² /kamar	0,09 m ² x 210	± 19 m ²
LOCKERS & TOILET ROOM	Tempat buang air dan ganti pakaian	TSS	0,48 m ² /kamar	0,048 m ² x 210	± 101 m ²
R. MAKAN & ISTIRAHAT KARYAWAN	Tempat makan dan istirahat karyawan	TSS PHD	1,62 m ² /kursi 0,7 - 0,9 m ² /kursi Ditentukan 50 orang	0,9 x 50	± 45 m ²
RUANG IBADAH	Tempat ibadah		Lama sembahyang = 10 menit Ratas waktu 120 menit Jumlah tenaga kerja = 150 orang 0,8 m ² /orang Ditentukan 50 orang	120 : 10 12 shift 150 : 12 12,5 orang 12,5 x 0,8 m ²	± 10

SERVICE AREA					
RUANG	FUNGSI		PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
FOOD & BEVE - REGE MANAGER & DEPT. OFF	Tempat untuk mengelola bi - dang makanan dan minuman dalam hotel	ADN	Manager = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7 4 staff x 4,46	9,3 m ² 6,7 m ² 17,84 m ² ----- ± 34 m ²
FOOD AND RE - VEGE CONTROL ROOM	Tempat mengontrol bahan ma - kanaan dan minuman	PHD	11,5 m ² - 14 m ²		± 14 m ²
CHIEF ROOM	Tempat mengatur menu dan me - ngontrol makanan	PHD	9,5 m ² - 11,5 m ²		± 11,5 m ²
MAIN KITCHEN	Tempat mengelola makanan & minuman yang akan disajikan ke Ranquet, Restaurant, cof fee Shop, R. Makan Staff karyawan, Ruang tidur	KPH TSS	40 % R. makan 40 % - 45 % R. Makan Ditentukan 40% R.Makan Ranquet & Restaurant Utama mempunyai pantri maka	Ranquet = 40 % x 1.000 m ² R. Makan Staff = 40 % x 73 m ² Rest. Utama = 40 % x 719 40 % x 718 m ²	400 m ² 30 m ² 288 m ² ----- 718 m ² ± 287 m ²
BAKERY AND PASTRY SHOP	Tempat membuat kie/roti	TSS	20% Dapur Utama	20 % x 287 m ²	± 78 m ²
PURCHASING MANAGER & DEPT. OFF	Tempat untuk mengatur kelu - ar masuknya barang	ADN	Manager = 9,3 m ² /orang Secr. = 6,7 m ² /orang Staff = 4,46 m ² /orang	1 chief x 9,3 1 secr. x 6,7 4 staff x 4,46	9,3 m ² 6,7 m ² 17,84 m ² ----- ± 34 m ²
PURCHASING & RECEIVING AREA	Tempat untuk mengatur & me - ngawasi penerimaan dan pengi - man barang	PHD	11,5 m ² - 14 m ²		± 14 m ²
LOADING DOCK	Tempat bongkar muat barang	ADN KPH	1 truk x 20 m ² minimum 1 truk Ditentukan 2 truk	2 x 20 m ²	± 40 m ²
FOOD AND BEVE RAGE STORAGE	Tempat menyimpan bahan ma - kanaan dan minuman	TSS	0,19 m ² /kamar	0,19 x 210	± 40 m ²
COOKING EQUIP - KENT STORAGE	Tempat menyiapkan bahan ma - kan minua serta peralatan dapur lainnya	TSS	0,2 m ² /kamar	0,2 x 210	± 42 m ²

SERVICE AREA					
RUANG	FUNGSI		PENDEKATAN	KESIMPULAN & PERHITUNGAN	
TRASH AND BOTTLE ROOM	Tempat menyimpan barang-barang yang masih mungkin dijual/diperbaiki	TSS	0,0675 m ² /kamar	0,0675 x 201	± 14,2m ²
LAUNDRY, SOILED AND VALET ROOM	Tempat melayani pencucian, pengeringan, dan penyetricaan pakaian, sprei perlengkapan hotel (tamu dan dari luar)	TSS NMC KPH	0,65 m ² /kamar 0,75 m ² /kamar min. 100 m ²	0,65 x 210	±136,5m ²
LINEN AND SEWING ROOM	Tempat menyimpan kain & perlengkapan hotel	TSS ABN RNC	0,4 m ² /kamar 0,4 m ² /kamar 0,4 m ² /kamar	0,4 x 210	± 84 m ²
LOST AND FOUND ROOM	Tempat menyimpan barang tamu hotel yang tertinggal	ADN KPH	18 m ² 10 m ²		± 10 m ²
FURNITURE STORAGE	Tempat menyimpan peralatan/perabot hotel	TSS NMC	0,225 m ² /kamar 0,2 m ² - 0,3 m ² /kamar	0,225 m ² x 210	±47,25m ²
WORKSHOP	Tempat untuk memperbaiki perabot dan peralatan hotel yang rusak	TSS NMC	0,225 m ² /kamar 0,2 m ² - 0,3 m ² /kamar	0,225 m ² x 210	±47,25m ²
GENERAL STOR	Tempat menyimpan semua barang	TSS	0,198 m ² /kamar	0,198 m ² x 210	± 42 m ²
UTENSIL STORAGE	Tempat menyimpan alat-alat tulis dan kertas	NMC	0,1 m ² /kamar	0,1 m ² x 210	± 21 m ²
MECHANICAL ELECTRICAL ROOM	Tempat boiler, pompa, panel, transformator volt, generator, mesin AC, PARI dan sewage treatment, sampah	TSS	1,08 m ² /kamar	0,08 m ² x 210	± 16,8m ²
ENGINEERING STORAGE	Tempat menyimpan alat-alat yang berhubungan dengan M & E	TSS	0,198 m ² /kamar	0,198 m ² x 210	± 41,6m ²
FUEL STORAGE	Tempat menyimpan bahan bakar	TSS	0,198 m ² /kamar	0,198 m ² x 210	± 41,6m ²
TANGGA ESCALATOR	Ruang tangga, tiap tangga melayani 15 kamar	TSS	0,45 m ² /kamar	0,45 x 210	±94,5 m ²
PARKIR AREA	Tempat untuk parkir kendaraan tamu hotel & pengunjung hotel Catatan : Asumsi penakut parkir mobil = 50 % untuk tamu banquet, restaurant, fitness, coffee shop	TKC NMC	1 mobil = 6 kamar Banquet & restaurant : 1 mobil = 10 kursi 1 mobil = 10 m ² - 22m ² Restaurant : Ditentukan 1 mobil = 15 m ² , 5 % parkir Staff Secr. = 6,7 m ² /orang	20 x 650 50 % x 640 : 100 = 42 mobil 50 % x (600:100) = 40 mobil 117 x 15 m ² 5 % x 1755 m ² 10 % x 1755 m ²	1755 m ² 87,75m ² 175,5 m ² 2018,3m ²

FASILITAS PENUNJANG : KELOMPOK SHOPPING MALL

R U A N G A N	P E N D E K A T A N		K E S I M P U L A N
	Standar luas ruangan	Kapasitas	
<ul style="list-style-type: none"> • Department store • Rental Shop • R. Pamer / basar Exhibit • Supermarket • Plaza Pertokoan 20 % • Jumlah Luas Pertokoan 	TSS 47,2 m ² TSS 18,04 m ² MNH 18,16 m ² TSS 147,5 m ² ADN -	5 unit 216 unit 3 unit 4 unit	± 236 m ² ± 2.375 m ² ± 545 m ² ± 590 m ² ± 590,5 m ² ± 6.495,5 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas Penunjang Pusat Pembelanjaan Restaurant, Cavetaria R. Makan Dapur Sirkulasi Toilet : <ul style="list-style-type: none"> • Toilet Wanita • WC • Mastafel • Toilet Pria • WC • Mastafel • Urinoir 	TSS 1,0 m ² ADN 20% r.mkn ADN 20% r.mkn TSS 3 m ² TSS 1,5 m ² TSS 3 TSS 1,5 TSS 1,5	100 orang - - 2 buah 2 buah 1 buah 2 buah 4 buah	± 240 m ² ± 48 m ² ± 48 m ² ± 6 m ² ± 3 m ² ± 3 m ² ± 3 m ² ± 6 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Luas Total Restaurant 	357 m ²	4 buah	± 1.428 m ²

FASILITAS PENUNJANG : KELOMPOK RUANG PENGELOLAA DAN KANTOR SEWA

R U A N G	P E N D E K A T A N		K E S I M P U L A N
	Standar luas ruangan	Kapasitas	
<ul style="list-style-type: none"> KANTOR SEWA • R. Kantor Sewa Suplemerter • R. Kantor Sewa Komplemerter • R. Kantor Sewa Usaha Sejenis • R. Kantor Sewa Usaha Bebas 	MNH 36 MNH 36 36	10 unit 10 unit 2 unit	± 36 m ² ± 36 m ² ± 72 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Total Luas Ruang Kantor Sewa 	72	4 unit	± 28,8 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Luas Total + 20% sirkulasi 		495,09 495,09	± 115,2 m ² ± 495,09 m ² ± 495,09 m ²

FASILITAS PENUNJANG : KELOMPOK RUANG SERVICE

R U A N G	PENDEKATAN			KESIMPULAN	
	Standar luas ruangan		Kapasitas		
• Mesbela (Mesb)	SFR	0,75	25 orang	±	19 m ²
• Mesb + Sirkulasi	SFR	30% L.Mesb	-	±	5,7 m ²
• Jumlah luas total Mesbela				±	24,7 m ²
• Gubug Alat	SFR	20	3 ruang	±	72 m ²
• Gardu Listrik	SFR	15	2 buah	±	30 m ²
• Telepon Ruan	SFR	2	5 buah	±	10 m ²
• Jumlah luas total Ruang Service				±	112 m ²
Parkir					
Parkir mobil	AMR	25	100 Mobil	±	2500 m ²
Parkir motor	AMR	3	50 motor	±	150 m ²
Parkir bongkar muat barang	AMR	32 L.Per-takan	-	±	324,8 m ²
• Jumlah Luas Total Parkir				±	2974,8 m ²
• Jumlah Luas Kelompok Ruang dan Penunjang + 20% sirkulasi				±	3111,5 m ²

5.2.8. Pendekatan Sistem Utilitas

Dasar pendekatan :

- Efisien pelayanan, operasional dan perawatan.

a. Penghawaan :

1. Penghawaan alami,

- Cross ventilasion baik vertikal maupun horisontal.
- Penggunaan pada ruang umum (mall), ruang parkir dan basement.

2. Penghawaan buatan (air conditioning),

- Sistem pengkondisian udara adalah sistem AC sentral, pada tiap unit yaitu unit ruang hotel (kecuali ruang service), ruang kantor sewa dan ruang pertokoan.

b. Sistem Pencahayaan :

1. Pencahayaan alami,

- Digunakan semaksimal mungkin pencahayaan alami melalui bukaan jendela maupun atap (sky light).

2. Pencahayaan Buatan,

- Pencahayaan buatan seminimal mungkin

c. Sistem perlindungan terhadap bahaya kebakaran :

- Sistem yang diterapkan adalah paduan dari :

1. Sistem Hydrant (diluar bangunan).
2. Sistem Splinker.
3. Sistem alarm/deteksiion.
4. Sistem Tabung (Fire extinguister).

- Sistem perlindungan ini ditunjang pula dengan perancangan bangunan yang baik, meliputi :

1. Pemilihan bahan yang tahan terhadap api
2. Menghindari *dead end space*.
3. Tangga darurat.

d. Listrik :

- Sumber utama tenaga listrik berasal dari PLN. Sumber listrik cadangan berasal dari generator dengan kapasitas 50% dari sumber utama (PLN).

e. Sistem Suplai Air :

1. Sistem suplai air bersih :

- Air bersih berasal dari ground reservoir (tangki bawah tanah) dimana airnya disuplai dari PDAM.
- Sistem distribusi air adalah *down feed*.

2. Sistem Suplai air panas :

- Sumber air diambil dari ground reservoir yang dipanaskan dalam boiler dan didistribusikan hanya ke kamar-kamar mandi hotel dan dapur.

f. Sistem Sanitasi dan Drainase :

- Sanitasi meliputi sistem pembuangan air kotor dan kotoran dimana bagian pengendapnya berupa tanki septic yang berada di dalam tapak.
- Drainasi merupakan saluran air hujan yang berada disekeliling bangunan, vertikal maupun horisontal.

g. Sistem Kominikasi :

1. Telepon :

- Tersedia saluran telepon sesuai dengan persyaratan klasifikasi Hotel Berbintang dan sesuai dengan kebutuhan Kantor Sewa.
- Untuk Shopping Mall dan parkir minimal tersedia telepon umum.

2. Audio dan Sound System :

- Sistem yang tersedia :
 - a. Sentral radio dan musik pengiring.
 - b. Sistem panggilan (paging system).
 - c. Sentral video/TV.
- Untuk hotel menggunakan kesemua sistem sedangkan shopping mall menggunakan a atau b kombinasi keduanya.
- Ruang parkir menggunakan CCTV (*close circuit TV*) dengan kamera di tempat yang dianggap strategis.

5.2.9. Pendekatan Sistem Struktur

Dasar pendekatan :

Tuntutan terhadap sistem struktur :

- Keaneka ragaman dan fleksibilitas ruang.
- Kemanan dan kenyamanan bagi pemakai.
- Keaweatan dan kemudahan pelaksanaan.
- Ekonomis dan kemudahan dalam pemeliharaan.

Arahan pendekatan :

a. Sistem Struktur bangunan :

- Sistem struktur dapat mendukung stabilitas, fungsi dan citra bangunan serta ekonomis.
- Sistem struktur mempertimbangkan kecepatan dan efisiensi dalam pembangunan serta mencerminkan optimalisasi teknologi sehingga perlu dipertimbangkan :

1. Tipe Komponen Struktur :

- Minimalisasi konstruksi
- Serial production
- Mudah pelaksanaan
- Beban kelas yang serupa (berkaitan dengan crane yang sejenis).

2. Proses Konstruksi :

- Waktu yang pendek dilapangan
- Tidak tergantung pada kondisi alam
- Perlu ketelitian dalam perakitan komponen.

b. Bahan Struktur :

- Kuat menahan beban dan tahan lama (minimal selama umur ekonomis bangunan), ekonomis dan estestis,
 - Kemudahan dalam pelaksanaan dan perawatan.
- Bahan struktur tahan terhadap api atau minimal dilapisi bahan tahan api.

c. Konstruksi :

1. Konstruksi Pondasi Bangunan :

- Pemilihan sistem pondasi disesuaikan dengan daya dukung tanah dsb.
- Mampu mendukung beban yang bekerja padanya.

2. Konstruksi Dinding :

- Dinding bangunan berfungsi sebagai partisi mudah dan ekonomis dalam pelaksanaannya.
- Khususnya pada fungsi hotel, dilengkapi dengan sistem pengkondisian suara (*akustik*) dinding, lantai dan langit-langit.

2. Konstruksi Lantai :

- Mampu mendukung beban yang bekerja padanya dan menyalurkan beban ke elemen struktur yang lain.

3. Konstruksi Atap :

- Secara fungsional dapat melindungi bangunan terhadap hujan dan angin dan panas matahari.
- Bahan relatif ringan namun kuat serta mudah pelaksanaannya dan perawatannya.

4. Konstruksi Plafon :

- Bahan awet, mudah dalam pemasangan dan pemeliharannya dan dapat mendukung sistem

akuistik ruangan.

- Ruang plafon dipergunakan sebagai distribusi sistem utilitas bangunan (ducting, kabel-kabel listrik, sound system, dsb).

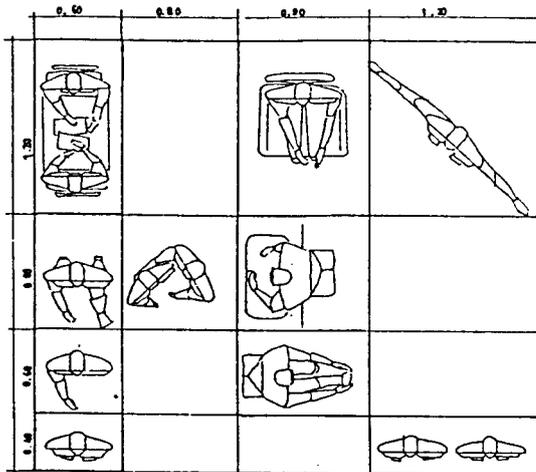
5. Sistem Hubungan Antar Konstruksi :

- *Flexibility* : kelayakan sistem sambungan.
- *Serviceability* : pertimbangan sistem sambungan.
- *Practicality* : praktis dalam proses produksi.
- *Fire Proofing* : sistem proteksi dan metode pemandangan dalam sistem sambungan.
- *Stress Analys* : hal yang paling menentukan dalam perancangan sistem sambungan.
- *Apperance* : ekspre sistem precast akan nampak bila sistem sambungan menunjukkan sistem struktur yang jelas dalam komponen dan sambungan.

5.2.10. Pendekatan Sistem Modul

Dasar pendekatan :

- Study gerak berupa sikap dasar manusia.
- Study sirkulasi berdasarkan aktifitas pelaku.
- Study perabot yang digunakan.
- Study bahan bangunan yang dipakai.



	20	30	40	50	60	70	80	90	100	120	130	140	150
140													
130													
120													
110													
100													
90													
80													
70													
60													
50													
40													
30													
20													

KETERANGAN:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. TEMPAT TIDUR TUNGGAL | 9. MEJA |
| 2. _____ GANDA | 10. CLOSET |
| 3. TEMPAT RIAS | 11. MEJA TULIS SEKRETARIS |
| 4. LEMARI PAKSIAN | 12. _____ MANAGER |
| 5. MEJA MAKAN | 13. BANTOL |
| 6. MEJA MAKAN BUNDAK | 14. KURSI |
| 7. WASTAFEL | 15. MEJA FILE |
| 8. KURSI TAMU | |

	10	30	60	120	140
140					
130					
120					
110					
100					
90					
80					
70					
60					
50					
40					
30					
20					

KETERANGAN:

1. PORSELEN
2. TEGEL
3. ACOUSTIC
4. TEGEL LANTAI
5. PLYWOOD / TRIPLEK

Arahan pendekatan :

- Kemudahan pelaksanaan.
- Penghematan pemakaian bahan bangunan.
- Kemudahan didalam pengkoordinasian dalam perencanaan dan perancangan serta pelaksanaan proyek dilapangan.

Alternatif pendekatan :

- Modul Perancangan adalah kelipatan 1,2 meter.

BAB VI
KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

PENGANTAR

Desain Hotel di Segitiga Wonokromo Surabaya adalah merupakan desain bagi Hotel di segitiga Wonokromo Surabaya yang ada pada saat ini, dalam upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Desain direncanakan untuk masa 10 tahun yang dimulai dari tahun 1995 sampai tahun 2005, yang berkaitan dengan konfigurasi tatanan ruang dalam dan konfigurasi ruang luar serta penampilan bangunan.

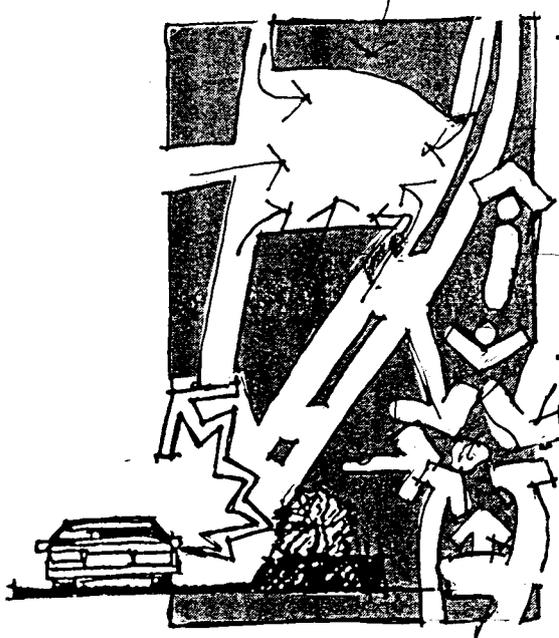
Konsep perencanaan dan perancangan ini mengacu pada hasil dari pendekatan pendekatan dan analisa-nalisa pada bab-bab terdahulu yang nantinya akan dijadikan landasan dalam tahap desain :

6.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN

6.1.1. Konsep Dasar Pengolahan Lingkungan

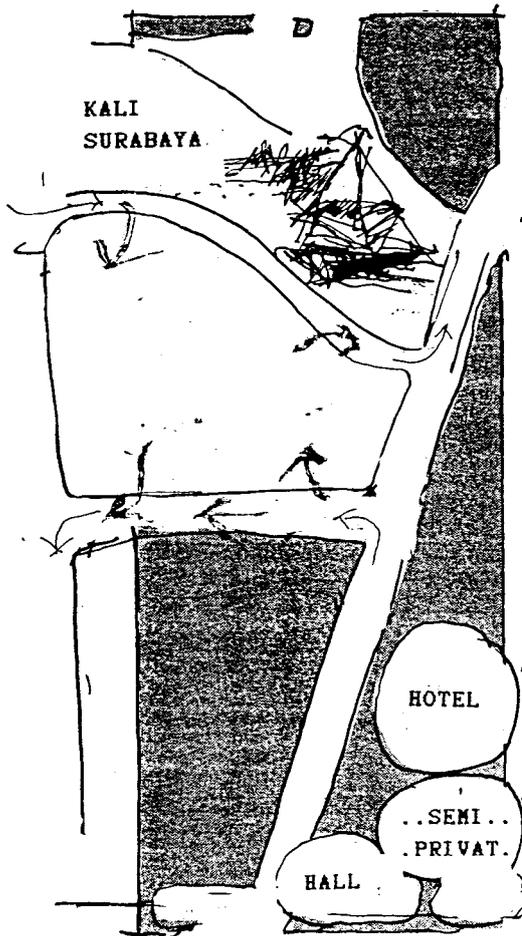
Bangunan Multi Fungsi adalah alternatif bagi pengembangan kawasan di Surabaya sehingga dapat menampung kebutuhan aktifitas kota Surabaya.

Hotel (bangunan multi fungsi) di Wonokromo sebagai salah satu pusat pelayanan masyarakat di Surabaya yang terletak dikawasan peremajaan kota, sebagai pusat baru bagi perkembangan kawasan diharapkan dapat meratakan persebaran kegiatan dalam kota, mengoptimalkan lahan dan menyambung kontinuitas kegiatan serupa disekitar tapak Wonokromo



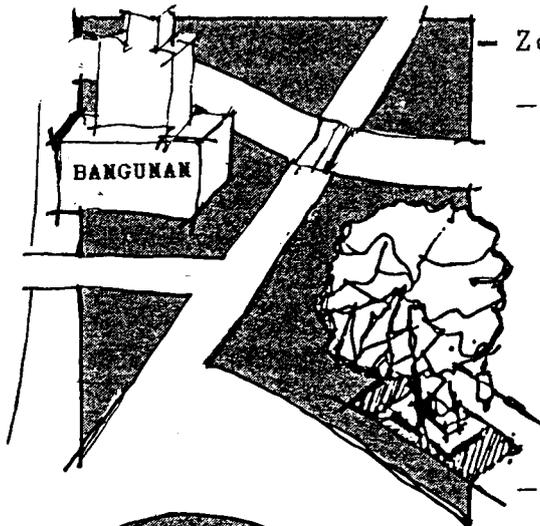
- Tapak dimanfaatkan sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan sehingga menciptakan aliran "dari" dan "ke" tapak segitiga Wonokromo Surabaya.
- Tapak dimanfaatkan sebagai ruang parkir sehingga ikut memecahkan masalah perparkiran dan lalu-lintas disekitar tapak segitiga Wonokromo.

6.1.2. Konsep Pengolahan Tapak



- Pintu masuk dibagi dua :
 - entrence dan exit bagi kendaraan yang datang dari utara dan timur.
 - entrence dan exit bagi kendaraan dari arah selatan.
- Pemisahan jalur pendestrian dengan jalur kendaraan.
- Pemisahan kegiatan Privat umum dan service dalam susunan horisontal dan vertikal.

6.1.3. Konsep dasar Zoning



- Zone Horizontal :

- Zone 1 :

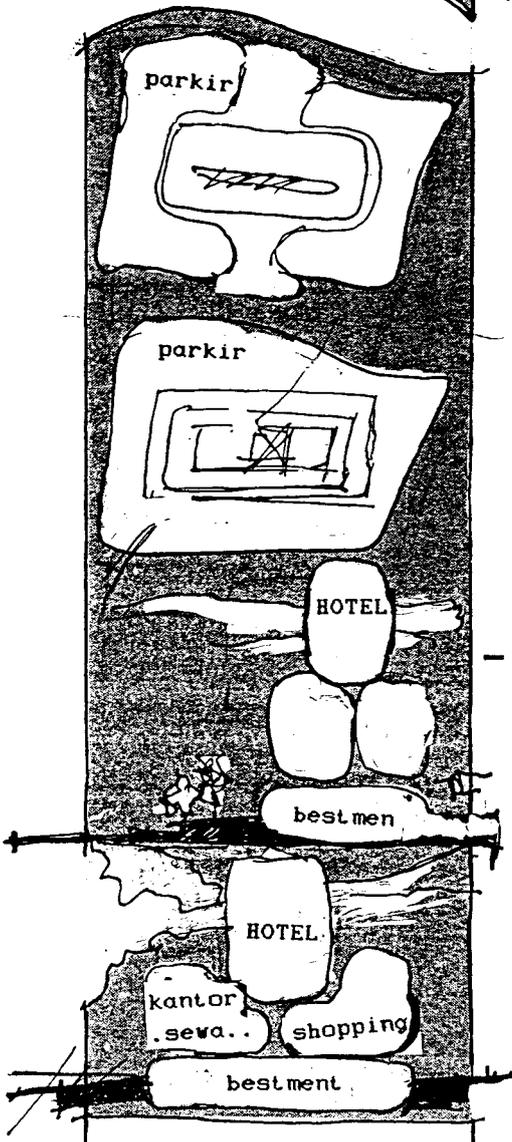
berupa zone antara tapak dengan luar tapak, meredam gangguan (bising, debu, polusi asap, dsb) dan sebagai penanda/batas kegiatan.

- Zone 2 :

berupa zone umum (Hall, Mall terbuka, setengah terbuka dan tertutup).

- Zone 3 :

didominasi oleh kegiatan-kegiatan privat, dan sebagai area umum yang membutuhkan privacy.

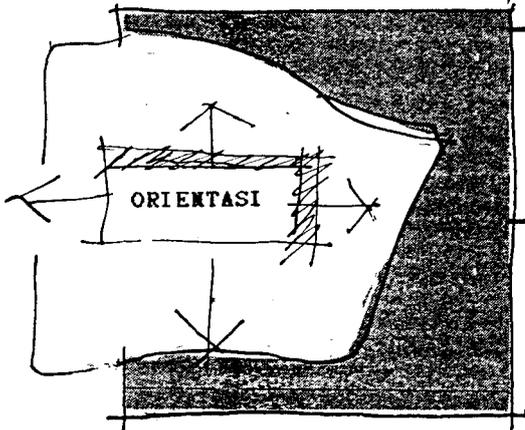


- Zone Vertikal :

- Pembagian zoning supaya masing-masing fungsi saling mendukung satu sama lain.

- area bawah merupakan area penerima dan untuk membuka diri kegiatan bangunan dengan kawasannya.

6.1.4. Konsep Orientasi Bangunan

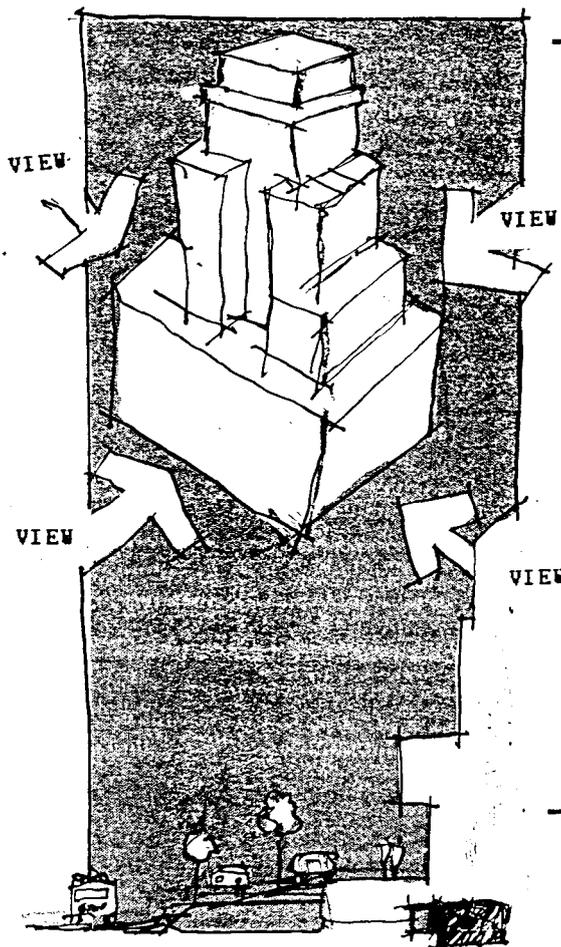


Orientasi utama ke arah node, sebagai tempat yang strategis bagi pengamat.

Orientasi bangunan ke semua arah sebagai usaha untuk mengkomunikasikan dengan lingkungan perkotaan.

6.2. KONSEP PERANCANGAN

6.2.1. Arah-an Arsitektur



- Penekanan masing-masing fungsi pada tampak bangunan diciptakan melalui susunan massa yang masing-masing menunjukkan perbedaan namun tetap menyatu sebagai massa tunggal.

Entrence masing-masing fungsi terlihat secara jelas.

- Penciptaan elemen-elemen bangunan sebagai penghantar skala manusia.

★ Hotel

- Gubahan massa akan memberi kesan dinamis dan seimbang.
- bagi hotel. 'eksistensinya diperjelas melalui kehadiran tower pada bangunan.
- Tata ruang kamar adalah *Double Loaded Corridor*.

★ Shopping Mall

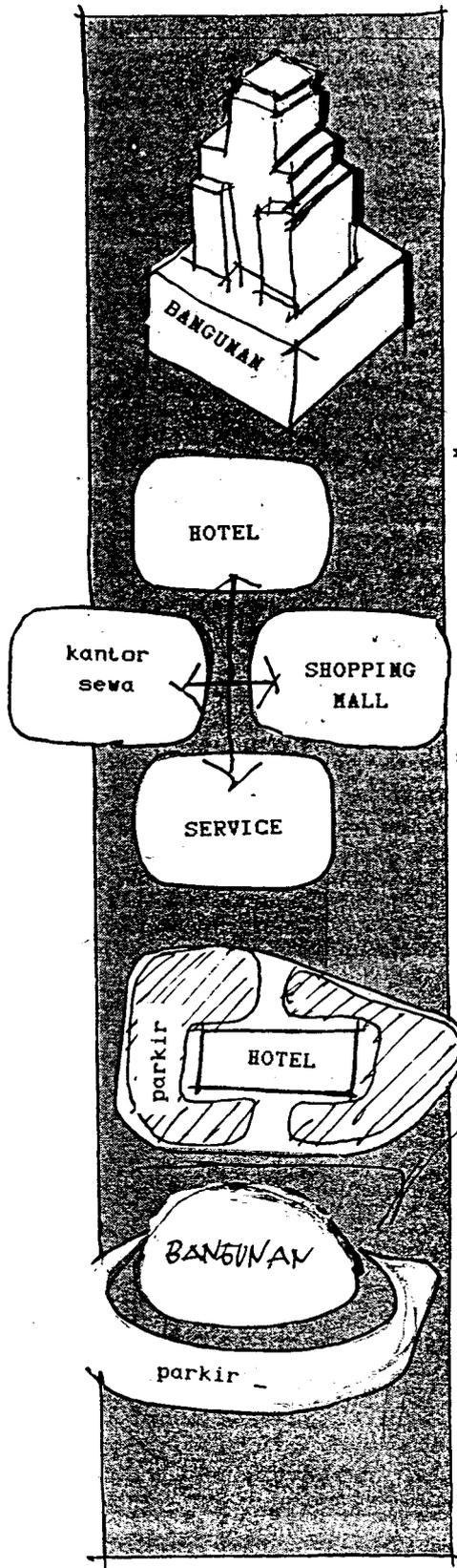
- jalur pergerakan seefisien mungkin dengan tetap mempertimbangkan sifat kegiatan yang rekreatif.

★ Rental Office

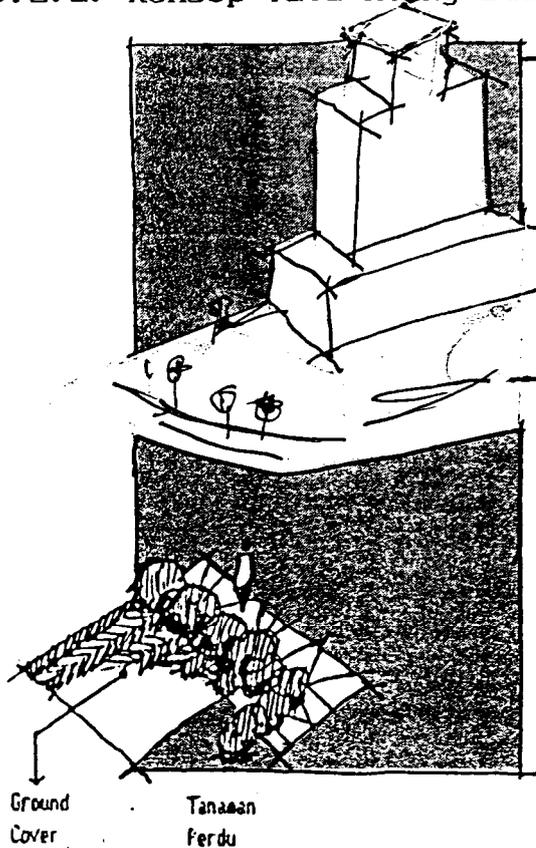
- Jalur pergerakan seefektif mungkin dengan tetap mempertimbangkan fleksibilitas penataan ruang.

★ Ruang Parkir

- Ruang parkir dalam : parkir berhubungan langsung dengan bangunan induk.
- Ruang parkir diluar : jalur sirkulasi seefisien mungkin dengan mempertimbangkan kenyamanan dan keamanan parkir.



6.2.2. Konsep Tata Ruang Luar

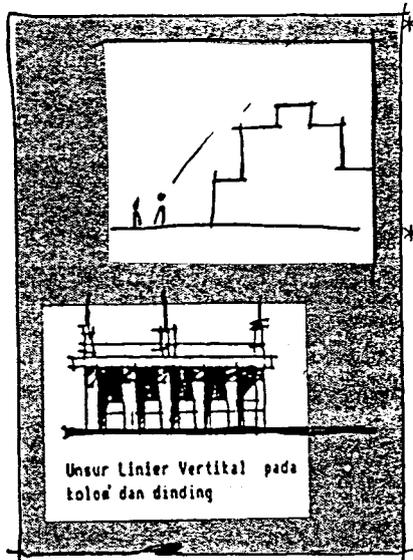


Menjadikan ruang luar sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan, area terbuka bersifat rekreatif, serta mendukung kegiatan komersial.

Pemakaian pepohonan sebagai :

- pereduksi kebisingan dan debu dari luar tapak
- peneduh dan estetika,
- membentuk dan menciptakan ruang luar
- menjadi pembatas tapak.

6.2.3. Konsep Penampilan Bangunan



* Skala :

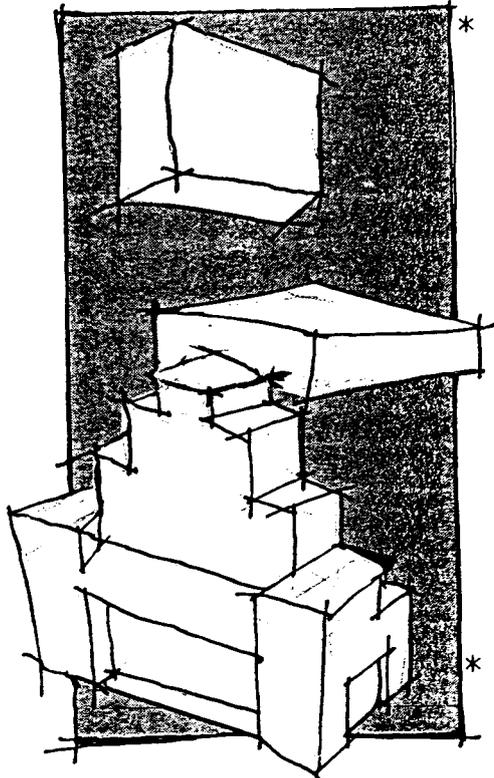
Bangunan mempunyai penghantar skala manusia.

* Tautan bangunan sekitar

Penampilan bangunan mencerminkan aspek setempat sehingga gaya arsitekturnya tidak lepas dari lingkungannya.

- Ekspresi bangunan :

- Mengambil esensi bangunan dalam kota Surabaya.
- Mencoba menerapkan elemen-elemen arsitektur di sekitarnya. (lihat BAB 4.4.2.).

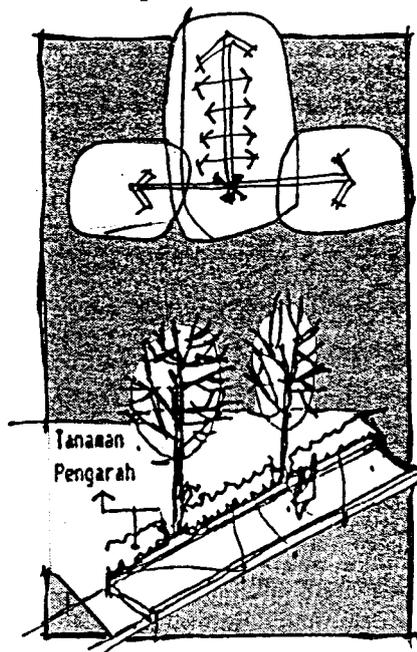


- * Bentuk bangunan
 - Bentuk dasar bangunan bujur sangkar dengan pengembangan persegi panjang.
 - bentuk fleksibel kearah horisontal dan vertikal.
 - efisien bagi pengembangan modul struktur.
 - efisien bagi penataan ruang dan pemakaian bahan.

- * Tekstur
 - Tekstur bangunan diciptakan

melalui penataan bidang-bidang muka bangunan untuk menimbulkan kesan atraktif dinamis, sesuai dengan citra komersial dan karakter kota Surabaya.

6.2.4. Konsep Sirkulasi



- Sirkulasi dalam bangunan ditata seefisien mungkin sehingga mampu mendukung kelancaran kegiatan, serta dihindari adanya *dead end space*.
- Pemisahan jalur sirkulasi kendaraan dengan pedestrian, bila ada crossing dihindari semaksimal mungkin.

6.2.5. KONSEP DASAR MACAM DAN BESARAN RUANGAN

Fasilitas Utama : KELOMPOK HOTEL

PUBLIK AREA		
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Main Lobby		± 540 m ²
Sitting Lobby		± 162 m ²
Front Office		± 45 m ²
Telepon Umum		± 29 m ²
Toilet/MC		± 56 m ²
Business Center	± 129 m ²	
Bar & Lounge	± 181 m ²	
Coffe Shop	± 165.8 m ²	
Private Meeting Room (2 ruang)	± 180 m ²	
Cafeteria	± 69.1 m ²	
Fitness Center	± 182 m ²	
Sauna & Masage	± 56.4 m ²	
Kolam Renang	± 575 m ²	
JUMLAH	± 1.538.8 m ²	± 832 m ²

GUEST ROOM AREA		
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Suite Room @ 36 m (202 kamar)	± 7.272 m ²	
Presidential Suite Room (8 kamar)	± 768 m ²	
Koridor		± 2.7 m ²
JUMLAH	± 8.040 m ²	± 2.7 m ²

FRONT DESK ADMINISTRATION		
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Front Desk		
Front Desk Manager & Departement		
Office (DO)		± 25 m ²
Cashier Office		± 16 m ²
Telephone Operation Room		± 14 m ²
Security Office		± 16 m ²
JUMLAH		± 71 m ²

GENERAL ADMINISTRATION		
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
General Manager Office	±	30.2 m ²
Executive Assistant Manager Office	±	20 m ²
Executive Secretary Office	±	6.7 m ²
Company Controller Office	±	18 m ²
Accounting Departement Office	±	39 m ²
Purel Manager & Departement Office	±	25 m ²
Sales & Marketing Manager & Departement Office	±	34 m ²
Sales & Recreation Departement Office	±	23 m ²
Ruang Rapat	±	50 m ²
Lobby	±	29 m ²
Toilet & Locker Staff	±	27.2 m ²
Ruang Makan Staff	±	73 m ²
Ruang Arsip	±	20 m ²
Ruang Jemu	±	16 m ²
J U H L A H	±	406.1 m ²

SERVICE AREA		
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Personal & Training Manager Office	±	23 m ²
Ruang Training	±	47.3 m ²
Time Keeper	±	9 m ²
Security	±	9 m ²
audio Visual Room	±	29.4 m ²
House Keeping & Laundry Manager & Departement Office	±	27.2 m ²
Maintenance & Engineering Manager & Departement Office	±	27.2 m ²
Room Boy Station	±	19 m ²
Uniform Room	±	19 m ²
Lockers & Toilet room	±	101 m ²
Ruang Makan & Ruang Istirahat Karyawan	±	45 m ²
Ruang Ibadah	±	10 m ²
Poliklinik	±	15 m ²
Food & Beverage Manager & Dept Office	±	34 m ²
Food & Beverage Control Room	±	14 m ²
Cheet Room	±	11.5 m ²
Main Kitcher	±	718 m ²
Bakery & Pastry Shop	±	78 m ²
Purchasing Manager & Dept. Office	±	34 m ²

PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Purchasing & Receiving Area	±	14 m ²
Loading Dock	±	40 m ²
Food & Beverage Storage	±	40 m ²
Cooking Equipment Storage	±	42 m ²
trash & Bottle Room	±	14.2 m ²
Laudry, Soiled & Valet Room	±	135.5 m ²
Nlinen & Seviing Room	±	84 m ²
Lost & Found Room	±	10 m ²
Furnitur Storage	±	47.25 m ²
Workshop	±	47.25 m ²
General Storage	±	42 m ²
Wensil Storage	±	21 m ²
Mechanical & Electrical Room	±	226 m ²
engineering Storage	±	41.6 m ²
Fuel Storage	±	41.6 m ²
Tangga/Escalator	±	94.5 m ²
Parking area	±	2.018.5 m ²
J U M L A H	±	4.230 m ²

Fasilitas Penunjang : KELOMPOK SHOPPING MAAL

PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Departement Store	± 236 m ²	
Rental Shop	± 3,898 m ²	
R. Pamer/Bazar Exhibition	± 1,181 m ²	
supermarket	± 590 m ²	
Plaza Pertokoan 20%		± 590.5 m ²
Fasilitas Penunjang Pusat Perbelanjaan		
a. Restasurant/Cavetaria		
R. Makan	± 240 m ²	
Dapur		± 48 m ²
Sirkulasi		
Toilet - Toilet Wanita		
WC		± 6 m ²
Mastafel		
- Toilet Pria		
WC		± 3 m ²
Mastafel		± 3 m ²
Urinoir		± 3 m ²
J U M L A H	± 245,905 m ²	± 707.5 m ²

Fasilitas Penunjang : KANTOR SEWA

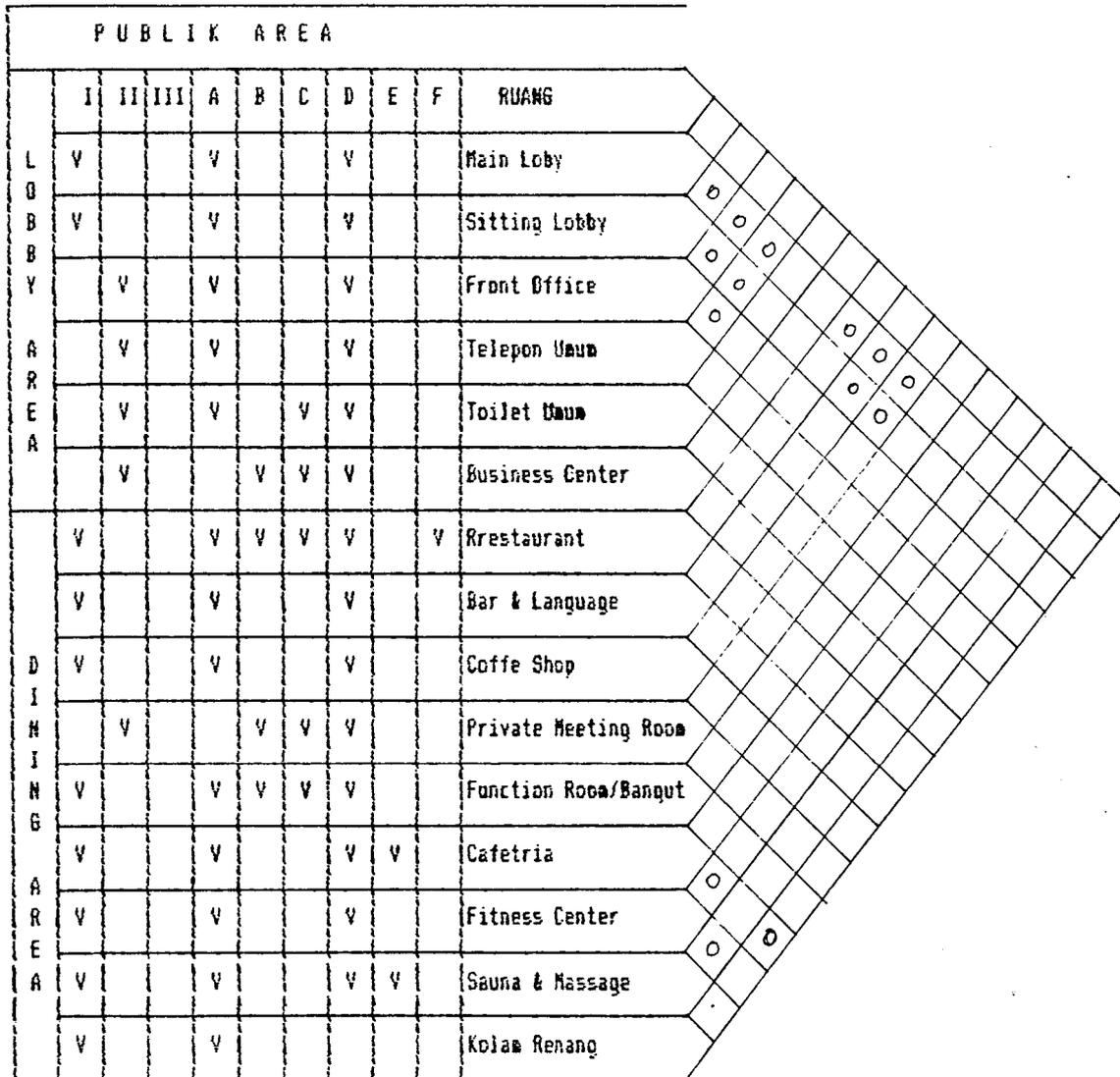
PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
KANTOR SEWA		
R. Kantor Sewa Suplemerter	± 36 m ²	
R. Kantor Komplemerter	± 36 m ²	
R. Kantor Sewa Usaha Sejenis	± 72 m ²	
R. Kantor Sewa Usaha Bebas	± 28 m ²	
20% Sirkulasi		± 23 m ²
J U M L A H	± 115.8 m ²	± 23 m ²

KELOMPOK RUANG SERVIS

PROGRAM RUANG	PRODUKTIF AREA	NON PRODUKTIF AREA
Musholla (Mhs1)		± 19 m ²
Mudhu ± Sirkulasi		± 5.7 m ²
Gudang Alat		± 72 m ²
Tempat Sampat		± 9 m ²
Gardu Listrik		± 30 m ²
Telepon Umum		± 10 m ²
Parkir		
- Parkir Mobil		
- Parkir Motor	± 150 m ²	
Jumlah Luas Kelompok Ruang Service X 20% Sirkulasi		
J U M L A H	± 265 m ²	± 2,645.7 m ²

6.2.6. KONSEP DASAR HUBUNGAN RUANG

Fasilitas Utama : KELOMPOK HOTEL



KETERANGAN :

I : PUBLIC C = PENSHAWAAN ALAMI ○ = HUBUNGAN ERAT
 II : SEMI PUBLIC D = PENSHAWAAN BUATAN ○ = HUBUNGAN JARANG
 III : PRIVATE E = PENERANGAN ALAMI
 A : PENCAPAIAN F = VIEW
 B : KETENAGAAN

GUEST ROOM AREA										
	I	II	III	A	B	C	D	E	F	RUANG
			V		V	V	V	V	V	Ruang Tidur
			V		V		V			KM/MC
	V			V			V			Koridor

ADMINISTRATION AREA										
	I	II	III	A	B	C	D	E	F	RUANG
FD RE OS NK T		V		V	V		V			Front Desk Man. DO
	V				V		V			Cashier Office
		V			V		V			Telephone Operator Room
	V			V			V			Security Office
A D M I N I S T R A S I O N			V		V		V		V	General Assistant Man.
			V		V		V		V	Executive Assistant Off.
			V		V		V			Executive Secretary O.
			V		V		V			Company Controller Off.
			V		V		V			Accounting Dept. Off. O
	V				V		V			Purel Manager & DO
			V		V		V			Sales & Merkt. Man. DO
			V		V		V			Sport & Research DO
		V		V		V			Ruang Rapat	
	V						V		Lobby	

KETERANGAN:

- I = PUBLIC
- II = SEMI PUBLIC
- III = PRIVATE
- A = PENCAPAIAN
- B = KETEMANGAN
- C = PENGHAMPAAN ALAMI
- D = PENGHAMPAAN BUATAN
- E = PENERANGAN ALAMI
- F = VIEW
- O = HUBUNGAN ERAT
- = HUBUNGAN JARANG

ADMINISTRATION AREA (lanjutan)										
	I	II	III	A	B	C	D	E	F	RUANG
GA ED NK EI		V				V	V			Toilet & Lockers Staff
RH AI			V		V	V	V			Ruang Makan Staff
LS T			V				V			Ruang Arsip
		V		V			V			KRuang Tamu

SERVICE AREA										
	I	II	III	A	B	C	D	E	F	RUANG
P E R S O N A L I A					V	V	V			Personal & Training Dept.
				V		V	V			Time Keeper & Security
						V	V			Audio Visual Room
						V	V			House Keeping & Laundry Dept.
							V	V		Maintenance & Engein. Dept.
							V	V		Room boy Static
							V			Uniform Room
					V		V			Toilet & Lockers
						V	V			Ruang Makan & Istirahat
						V	V		V	Ruang Ibadah
D A P U R	V				V		V			Food & Reverage Man. & DO
						V				Food & Beverage Contr. Room
						V				Cheif Roomsearch DO
						V				Main Kithcen
						V				Bakery & Pastry Room

KETERANGAN:

- I = PUBLIC C = PENGHAWAAN ALAMI D = HUBUNGAN ERAT
- II = SEMI PUBLIC D = PENGHAWAAN BUATAN = HUBUNGAN JARANG
- III = PRIVATE E = PENERANGAN ALAMI
- A = PENCAPAIAN F = VIEW
- B = KETENANGAN

SERVICE AREA (lanjutan)										
	I	II	III	A	B	C	D	E	F	R U A N G
R E C E I V I N G & S T O R A G E						V	V			Purchasing Man. & DO
						V		V		Purchasing & Receive Area
				V		V		V		Loading Dock
				V		V				Food & Beverage Storage
				V		V				Cooking & Equipment Storage
				V		V				Trash & Bottle Room
							V			Laudry, Soiled & Valed Room
							V			Linen & Sewing Room
							V			Lost & Found Room
				V		V				Furniture Storage
							V			Workshop
				V		V				General Storage
							V			Utensil Storage
	M E K A N I K A L & E L E K T R I K A L						V			
				V		V				Ruang Pempa
				V		V				Ruang Panel
						V				Ruang Transformator Volts
						V				Ruang Generator
				V		V				Ruang Mesin AC
				V		V				Ruang PABX
				V		V				Ruang Sewage Treatment
						V				Ruang Sampah
				V		V				Engineering Storage
			V		V				Fuel Storage	

KETERANGAN:

- I = PUBLIC
- II = SEMI PUBLIC
- III = PRIVATE
- A = PENCAPAIAN
- B = KETENANGAN
- C = PENGHAWAAN ALAMI
- D = PENGHAWAAN BUATAN
- E = PENERANGAN ALAMI
- F = VIEW
- O = HUBUNGAN ERAT
- = HUBUNGAN JARANG

**Fasilitas Penunjang:
KELOMPOK SHOPPING MAAL, KANTOR SEWA DAN SERVICE**

PUBLIC AREA									
I	II	III	A	B	C	D	E	F	RUANG
I			✓			✓			Departement Store
			✓			✓			Rental Shop
			✓			✓			R. Pamer/bazar Exhibition
						✓			Supermarket
			✓			✓			Plaza Pertokoan
						✓			R. Kantor Sewa Suplementer
II			✓	✓		✓			R. Kantor Sewa Komplementer
			✓			✓			R. Kantor Sewa Usaha Sejenis
			✓			✓			R. Kantor Sewa Usaha Bebas
			✓			✓			20% Sirkulasi
					✓	✓			Musholla (Mshl)
III									Mudhu + Sirkulasi
									WC
									Urindir
									Mastafel
					✓				Gudang Alat
					✓				Tempat Sampah
									Gardu Listrik
									Telepon Umum
				✓	✓	✓		✓	Parkir Mobil
				✓	✓	✓		✓	Parkir Motor
									Parkir Bongkar Muat Barang

KETERANGAN:

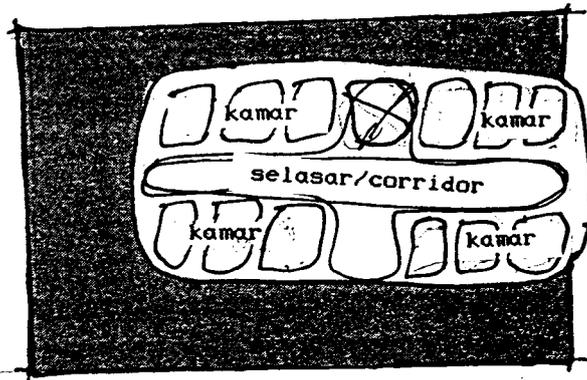
- I = PUBLIC
- II = SEMI PUBLIC
- III = PRIVATE
- A = PENCAPAIAN
- B = KETENANGAN
- C = PENGHAWAAN ALAMI
- D = PENGHAWAAN BUATAN
- E = PENERANGAN ALAMI
- F = VIEW
- O = HUBUNGAN ERAT
- = HUBUNGAN JARANG

6,2.7. Konsep Dasar Lay out Ruang

* Faktor Penentu :

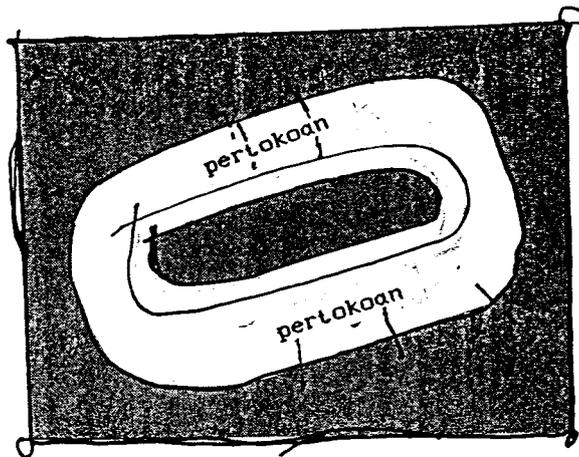
- Kemudahan dan kelancaran kegiatan umum dan pelayanan.
- Efisiensi penataan ruang kegiatan.

a. lay Out Ruang Hotel



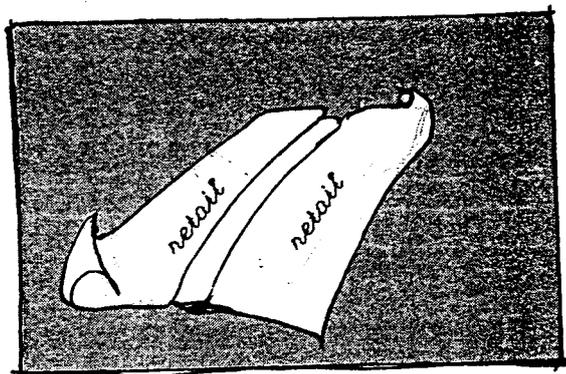
- Double Loaded Corridor, karena sistem ini lebih efisien.

b. lay Out Ruang Shopping Mall



- Doble Loaded Corridor, yaitu penataan ruang toko di kedua sisi mall untuk mencapai efisiensi tata ruang.

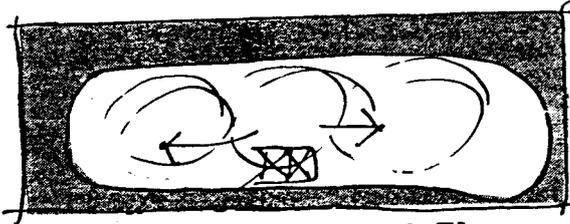
c. Lay Out Rental Office



- Celluler, penataan ruang yang dibatasi oleh pembatas yang permanen atau partisi tertentu.

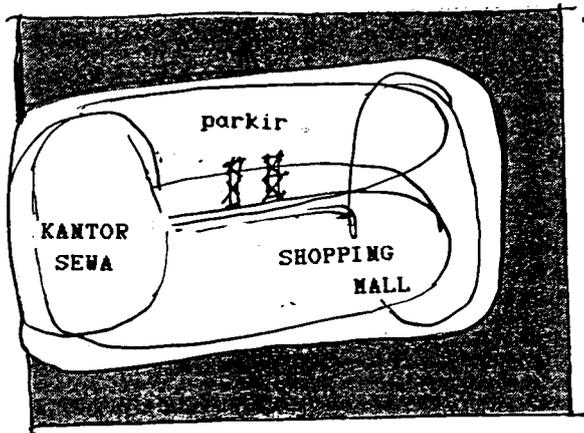
6.2.8. Konsep Zoning kegiatan

a. Zone kegiatan Basement



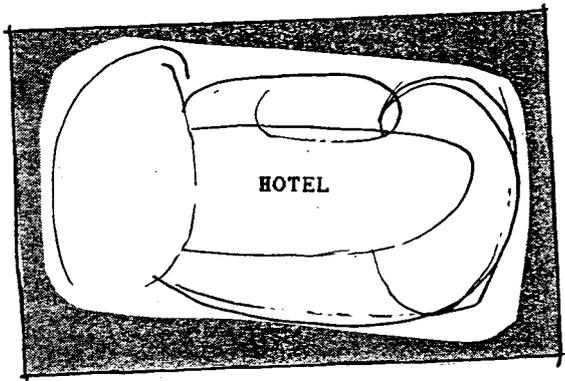
- Tata ruang berdasarkan kemudahan untuk saling berhubungan.

b. Zone kegiatan Ground Floor



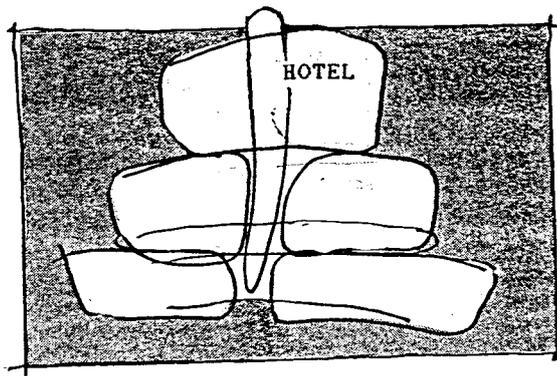
- Zone bagi kegiatan umum diusahakan ditata dengan akses semudah mungkin. Ruang umum hotel ditata dengan tetap menjaga keamanan dan kenyamanan pelaku kegiatan.

c. Zone Kegiatan lantai Typical



- pada zone tipikal ini, antar kegiatan dipisahkan secara tegas untuk menjamin kelancaran dan kenyamanan masing-masing fungsi.

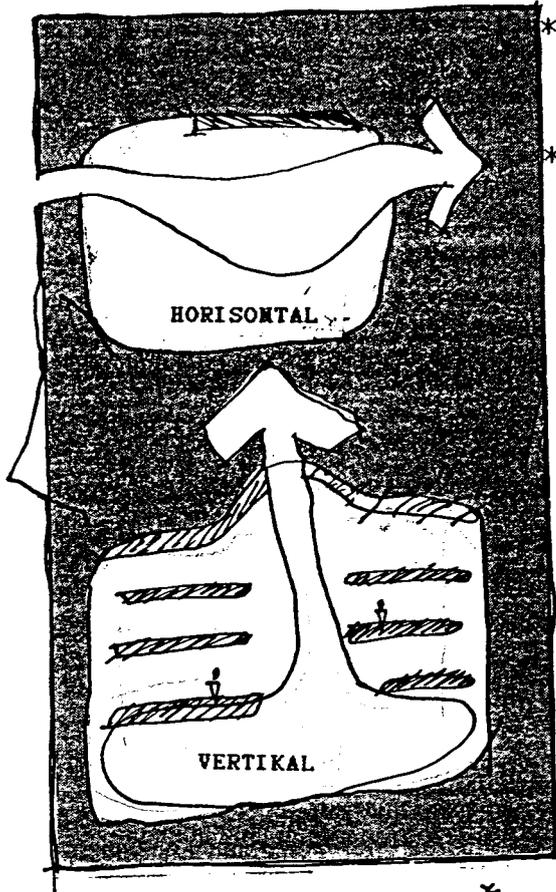
d. Zone Kegiatan Vertikal



- Zone privat Hotel dipisahkan dengan meletakkannya pada area bagian atas (tower), sedangkan bagian bawah digunakan sebagai area umum.

6.2.9. Konsep Dasar Sistem Utilitas

a. Penghawaan



* Alami,

- Cross Ventilation

* Buatan,

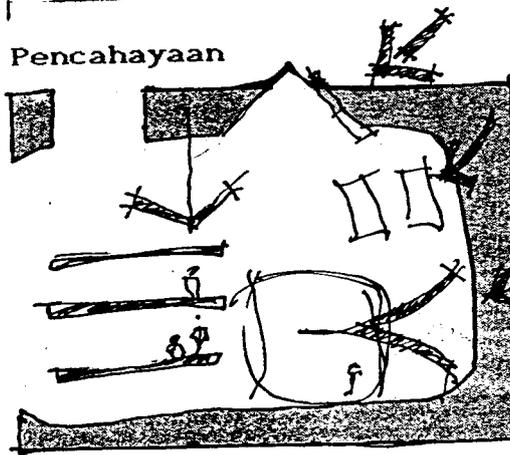
Sistem AC central per unit bangunan (hotel, kantor sewa dan Shopping Mall).

- Sistem AC central (sesuai dengan kebutuhan dasar bangunan).

- Ventilasi Mekanik

Pada ruang-ruang tempat beroperasinya mesin-mesin dan kendaraan (basement).

b. Pencahayaan



* Alami,

- memasukkan sinar matahari sebanyak mungkin kedalam bangunan, melalui :

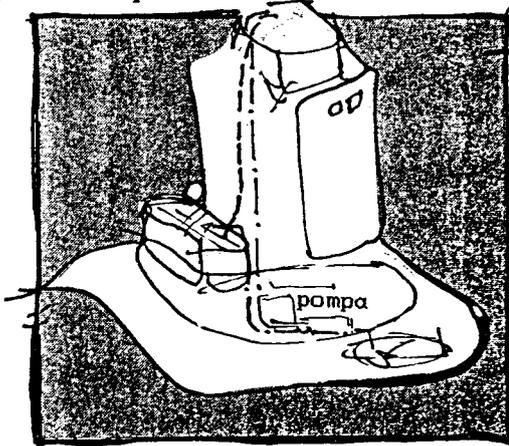
- jendela atau atap.

* Buatan

- Pemakaian pencahayaan buatan dalam ruang diusahakan seminimal mungkin.

- Pencahayaan luar untuk menambah atraktifitas bangunan.

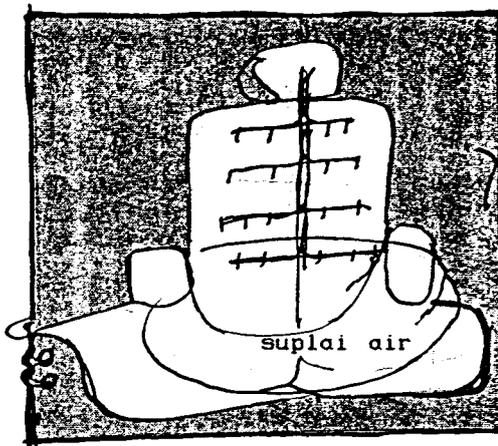
c. Konsep Perlindungan terhadap Bahaya kebakaran.



Sistem suplai air adalah Down Feed System, karena :

- menjamin ketersediaan air setiap saat.
- tekanan air merata.
- bekerja berdasarkan sistem grafitasi.

d. Konsep Suplai air



Sistem Suplai air bersih adalah Down Feed System, karena :

- bekerja dengan sistem grafitasi.
- air tersedia setiap waktu.
- tekanan air merata.

8.2.10. Konsep Dasar Sistem Struktur

- Modul Struktur : Kelipatan 1,20 meter.
- Sistem struktur : Struktur Rangka.
- Bahan Struktur : Beton bertulang
- Sub Struktur : Kombinasi Foot plat dan tiang pancang.
- bahan Dinding : Batu bata
Beton masif (*prefabrication*)
Dinding kaca (*Curtainwall*)
- bahan lantai : Plat beton dilapisi bahan akuistik.
- atap : Beton.
Material komposit (kaca/faber lass).

DAFTAR PUSTAKA

- RIK dan RDTRK Kota Madya Daerah tingkat II Surabaya-2010.
- PETA DATA POKOK Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, BPPD PEMDA Surabaya. 1992.
- SURABAYA DALAM ANGKA, kerja sama BAPPEDA dengan Kantor Statistik Kotamadya Surabaya, 1994.
- Penyusunan PETA DATA POKOK th 1992, BAPPEDA Tingkat II Surabaya, 1994.
- FINAL REPORT, Januari 1994. BAPPEDA Tingkat II Surabaya.
- Winardi, Dr, SE, Kamus Ekonomi, 1989.
- Oka A Yoeti, 1990, Pengantar Ilmu Pariwisata, Angkasa Bandung 1990.
- Agustinus Darsono, Kantor Depan Hotel, Grasindo Jakarta, 1992.
- Neufert, Erns, 1980 ; ARCHITECT DATA, Granada London.
- Ashihar a, Yoshinabu ; Perancangan Ekterior dalam Arsitektur. 1983.
- C. Snyder, James ; Pengantar Arsitektur, Jakarta, Penerbit Erlangga 1989.
- Ching, Francis D.K. Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya, Jakarta, Erlangga 1985.
- Budi Sugiar to. Aspek-aspek Tata Ruang dan Penataan Permukiman di daerah aliran sungai Brantas Kotamadya Malang, Malang : Pan. Seminar, 1993.
- Joko Sujarto ; Urban & Land Use and Activity System, Bandung , 1991.
- Y.B. Mangun Wijaya ; Wastu Citra, Jakarta, PT Gramedia 1988.
- Yulianto Sumalyo ; Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia, Cetakan I, Yogyakarta, Gajah Mada University Press 1993.
- Zeidler, Eberhard H ; Multi-use Architectur in the Urban Context, 1985.
- Jencks, Charles ; Modern Movement in Architectur, 1973.
- Jacobs, Jane ; The Death and life of Great American City, 1961.

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK

Nomor : 070/5024
Hal : Keterangan

Yogyakarta, 22 Desember 1994
Kepada Yth.
Gubernur Kepala Daerah Tingkat I
Propinsi Jawa Timur
di

Up. Ka. DIT. SOSPOL

SURABAYA

Menunjuk Surat :

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
UII Yogyakarta. No. 551/A.49/TA/7/94, tanggal 7 Desember 1994

Setelah mempelajari rencana penelitian / research design yang diajukan oleh peneliti, maka dapat diberikan surat keterangan kepada :

Nama : : Anis Fatoni
No. Kns : : 89 340 050
Fakultas : : Teknik Sipil dan Perencanaan UII Yogyakarta
Jurusan : : Teknik Arsitektur
Alamat : : Nitikan Baru UH IV/1085 Yogyakarta
Bermaksud : : Mengumpulkan data dilokasinya guna menyusun Skripsi dengan judul :
" FASILITAS KOMERSIAL DI SURABAYA " .
Pelaksanaan ini dalam rangka menyelesaikan Studi
Pembimbing : : Ir. H. Municky B. Eires. M
Lokasi : : Propinsi Jawa Timur

Peneliti berkewajiban menghormati / mentaati Peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat.

Kemudian harap menjadikan maklum..

An. Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta
Kepala Direktorat Sosial Politik.



SUBAGIO WARYADI

(Pembina Utama Muda IV/c)

NIK D.6545/D

Tembusan Kepada Yth.

1. Gubernur Kepda Istimewa Yogyakarta sebagai laporan
2. Ketua BAPPEDA Propinsi D.I.Y.
3. Ketua Jur. Teknik Arsitektur
Fak. Teknik Sipil & Perencanaan UII Yk
4. Sdr. Anis Fatoni

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK
JL. PEMUDA NO. 5 TELP. 43020 - 45673
SURABAYA

ASLI

SURAT KETERANGAN

Untuk melakukan survey / research

Nomor : 072/.....6342...../303/.....1994

Membaca : 1. SRT. GUBERNUR KDH ISTIMEWA YOGYAKARTA. 22 DESEMBER 94 NO.070/5024.
2. SRT. KETUA BAPPEDA TK. I JATIM. 26 DES '94 NO.072/604/201.1/1994.

Mengingat 1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1972
2. Surat Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Timur tgl. 17 Juli 1972 No. Gub./187/1972.

dengan ini menyatakan TIDAK KEBERATAN dilakukan survey / research oleh :

Nama Penanggung Jawab : ANIS FATONI
Alamat : MHS FAK TEKNIK SIPIL & PERENCANAAN UII YOGYAKARTA
Thema / Acara survey / research : " FASILITAS KOMERSIAL DI SURABAYA "
Daerah/Tempat dilakukan survey/research : KOTAMADYA SURABAYA
Lamanya survey / research : 2 (DUA) BULAN TERHITUNG TGL SURAT DIKELUARKAN
Pengkikut / peserta survey / research : _____

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam jangka waktu 1 x 24 jam setelah tiba di tempat yang dituju diwajibkan melaporkan kedatangannya kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah Tk. II dan Kepolisian setempat.
2. Men taati ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Daerah hukum Pemerintah setempat.
3. Menjaga tata tertib, keamanan kesopanan dan kasusilaan serta menghindari pernyataan-pernyataan baik dengan lisan ataupun tulisan/lukisan yang dapat melukai/menyinggung perasaan atau menghina agama, bangsa dan negara dari suatu golongan penduduk.
4. Tidak diperkenankan menjalankan kegiatan-kegiatan diluar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan sebagai tersebut di atas.
5. Setelah berakhirnya dilakukan survey/research, diwajibkan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat Pemerintah setempat mengenai selesainya pelaksanaan survey/research, sebelum meninggalkan daerah tempat survey/research.
6. Dalam jangka waktu suatu bulan setelah selesai dilakukannya survey/research, diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan dan hasil-hasilnya kepada :

1. Ketua BAPPEDA Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
2. Kepala Direktorat Sospol Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur.
3. Bupati/Walikota Kepala Daerah Tk. II yang bersangkutan.
4. Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Lembaga yang bersangkutan.
5.

7. Surat keterangan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata bahwa pemegang surat keterangan ini tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai tersebut di atas.

TEMBUSAN disampaikan kepada :

1. Yth. Pangdam V/Wrawijaya.
2. " Kapolda Jawa Timur
3. " Ketua Bappeda Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
4. " Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Instansi/Lembaga ybs.
5. " Pembantu Gubernur di SURABAYA
6. " Bupati Kepala Daerah Tk. II
7. " Walikota Kepala Daerah Tingkat II SURABAYA
8. " GUBERNUR KDH ISTIMEWA YOGYAKARTA.
9. " REKTOR UII YOGYAKARTA.
10. "

Surabaya, 27 DESEMBER 1994.
A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA TIMOR

Kepala Direktorat Sosial Politik
DIREKTORAT
SOSIAL POLITIK
SOEHYADI SETIawan

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK
JL. PEMUDA NO. 5 TELP. 43020 - 45673
SURABAYA

SURAT KETERANGAN

Untuk melakukan survey / research

Nomor : 072/.....0930...../303/.....1995

ASLI

Membaca : 1. SRT. KETUA JUR ARSITEKTUR FTSP-UII YOGYAKARTA. 27-PEB 95 NO.134/a.
2. SRT. KADIT SOSPOL PROP DATI I JATIM. 27 DES 94 NO.072/TA/02/6342/303/199

Mengingat 1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1972
2. Surat Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Timur tgl. 17 Juli 1972 No. Gub./187/1972.

dengan ini menyatakan TIDAK KEBERATAN dilakukan survey / research oleh :

Nama Penanggung Jawab : ~~.....~~ ANIS FATONI
Alamat : MHS FTSP UNIV. ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA.
NITIKAN BARU UH IV/1085 YOGYAKARTA.
Thema / Acara survey / research : " FASILITAS KOMERSIL DI SURABAYA "

Daerah/Tempat dilakukan survey/research : KOTAMADYA SURABAYA

Lamanya survey / research : 2 (DUA) BULAN TERHITUNG TGL. SURAT DIKELUARKAN.

Pengikut / peserta survey / research : _____

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam jangka waktu 1 x 24 jam setelah tiba di tempat yang dituju diwajibkan melaporkan kedatangannya kepada Bupati/Walikota/kepala Daerah Tk. II dan Kepolisian setempat.
2. Menaatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Daerah hukum Pemerintah setempat.
3. Menjaga tata tertib, keamanan, kesopanan dan kesucian serta menghindari pernyataan-pernyataan baik dengan lisan ataupun tulisan/lukisan yang dapat melukai/menyinggung perasaan atau menghina agama, bangsa dan negara dari suatu golongan penduduk.
4. Tidak diperkenankan menjalankan kegiatan-kegiatan diluar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan sebagai tersebut di atas.
5. Setelah berakhirnya dilakukan survey/research, diwajibkan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat Pemerintah setempat mengenai selesainya pelaksanaan survey/research, sebelum meninggalkan daerah tempat survey/research.
6. Dalam jangka waktu satu bulan setelah selesai dilakukannya survey/research, diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan dan hasil-hasilnya kepada :

1. Ketua BAPPEDA Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
2. Kepala Direktorat Sospol Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur.
3. Bupati/Walikota/kepala Daerah Tk. II yang bersangkutan.
4. Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Lembaga yang bersangkutan.
5.

7. Surat keterangan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata bahwa pemegang surat keterangan ini tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai tersebut di atas.

TEMBUSAN disampaikan kepada :

1. Yth. Pangdam V/Vrawijaya-
2. " Kapolda Jawa Timur
3. " Ketua Bappeda Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
4. " Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Instansi/Lembaga ybs.
5. " Pembantu Gubernur di SURABAYA
6. " Bupati Kepala Daerah Tk. II SURABAYA
7. " Walikota/kepala Daerah Tingkat II SURABAYA
8. " REKTOR UNIV. ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA
9. " GUBERNUR KDH ISTIMEWA YOGYAKARTA.
10. "

Surabaya, 24 MARET 1995.

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA TIMUR



PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
KANTOR SOSIAL POLITIK

Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor 6
Telp. 43000, 43051 Pswt. 178, 354,355 dan 512144 Pswt. 536, 538
SURABAYA

SURAT - KETERANGAN

untuk melakukan survey/research
Nomor : 072/0512 /402.8.02/ 1995

MEMBACA : Surat dari Kepala Direktorat Sospol Jatim
Tanggal : 24 Maret 1995
Nomor : 072/0930/303/1995
Perihal : Permohonan melakukan Survey

MENINGGAT :
1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1972
2. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jatim tanggal 17 Juli 1972
No. Gub./187/1972.

Dengan ini menyatakan tidak keberatan / ~~keberatan~~ dilakukan Survey / research oleh :

Nama : ANIS FATONI
Alamat : Jl. Nitikan Baru UH IV/1085 Yogyakarta
Pekerjaan : Mhs. FTSP Univ. Islam Indonesia Yogyakarta
Thema / acara Survey / Research : " Fasilitas komersil di Surabaya "
Daerah/tempat dilakukan Survey/ Research : Kotamadya Dati II Surabaya
Lamanya Survey/ Research : 2 (dua) bulan terhitung Tgl. Surat dikeluarkan.
Pengikut : _____

Dengan syarat-syarat / ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Yang bersangkutan harus mentaati ketentuan-ketentuan / peraturan-peraturan yang berlaku dimana dilakukannya kegiatan survey / Research.
2. Dilarang mempergunakan questionnaire diluar design yang telah ditentukan.
3. Yang bersangkutan sebelum dan sesudah melakukan survey / research harap melaporkan pelaksanaannya dan hasilnya kepada Dinas / Instansi yang bersangkutan dan kepada Bpk. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya cq. Kepala Kantor Sosial Politik Kotamadya Dati II Surabaya.
4. Surat keterangan ini akan dicabut / tidak berlaku apabila yang bersangkutan tidak mematuhi syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan seperti tersebut diatas.

Surabaya, 7 April 1995

TEMBUSAN : Kepada Yth.

1. Gubernur KDH Tingkat I Jatim
Up. Kadit Sospol di Surabaya.
2. Pembantu Gubernur KDH TK. I
Jatim di Surabaya
3. Sdr. Ketua BAPPEDA KMS
4. Sdr. Kepala Kantor Statistik KMS
5. Sdr. Kepala Dinas Tata Kota KMS
6. Sdr. Kepala Bapparda KMS

A.n. Kepala Kantor Sosial Politik
Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
Kepala Seksi Ketertiban Umum
Sdr. EDY PRASETYO
Penata
Telp : 010 184 299



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK
JL. PEMUDA NO. 5 TELP. 43020 - 45673
SURABAYA

DUPLIKAT

SURAT KETERANGAN

Untuk melakukan survey / research

Nomor : 072/.....0930...../303/.....1995

Membaca : 1. SRT. KEJUA JUR ARSITEKTUR FTSP-UII YOGYAKARTA. 27-PEB 95 NO.134/a.39
2. SRT. KADIT SOSPOL PROP DATI I JATIM. 27 DES 94 NO.072/6342/303/1994. TA/02/95

Mengingat 1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1972
2. Surat Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Timur tgl. 17 Juli 1972 No. Gub./187/1972.

dengan ini menyatakan **TIDAK KEBERATAN** dilakukan survey / research oleh :

Nama Penanggung Jawab : **ANIS FATONI**
Alamat : **MHS FTSP UNIV. ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA.
NITIKAN BARU UH IV/1085 YOGYAKARTA.**
Thema / Acara survey / research : **" FASILITAS KOMERSIL DI SURABAYA "**

Daerah/Tempat dilakukan survey/research : **KOTAMADYA SURABAYA**

Lamanya survey / research : **2 (DUA) BULAN TERHITUNG TGL. SURAT DIKELUARKAN.**

Pengikut / peserta survey / research :

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam jangka waktu 1 x 24 jam setelah tiba di tempat yang dituju diwajibkan melaporkan kedatangannya kepada Bupati/Walikota/kepala Daerah Tk. II dan Kepolisian setempat.
2. Mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Daerah hukum Pemerintah setempat.
3. Menjaga tata tertib, keamanan, kesopanan dan kesusilaan serta menghindari pernyataan-pernyataan baik dengan lisan ataupun tulisan/lukisan yang dapat melukai/menyinggung perasaan atau menghina agama, bangsa dan negara dari suatu golongan penduduk.
4. Tidak diperkenankan menjalankan kegiatan-kegiatan diluar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan sebagai tersebut di atas.
5. Setelah berakhirnya dilakukan survey/research, diwajibkan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat Pemerintah setempat mengenai selesainya pelaksanaan survey/research, sebelum meninggalkan daerah tempat survey/research.
6. Dalam jangka waktu suatu bulan setelah selesai dilakukannya survey/research, diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan dan hasil-hasilnya kepada :

1. Ketua BAPPEDA Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
2. Kepala Direktorat Sospol Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur.
3. Bupati/Walikota/kepala Daerah Tk. II yang bersangkutan.
4. Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Lembaga yang bersangkutan.
5.

7. Surat keterangan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata bahwa pemegang surat keterangan ini tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai tersebut di atas.

TEMBUSAN disampaikan kepada :

1. 1/2 th. Pangdam V/Vrawijaya.
2. " Kapolda Jawa Timur
3. " Ketua Bappeda Prop. Daerah Tk. I Jawa Timur
4. " Kanwil/Direktorat/Dinas/Jawatan/Instansi/Lembaga ybs.
5. " Pembantu Gubernur di SURABAYA
6. " Bupati Kepala Daerah Tk. II
7. " Walikota/kepala Daerah Tingkat II SURABAYA
8. " REKTOR UNIV. ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA
9. " GUBERNUR KDH ISHIMAWA YOGYAKARTA
10. "

Surabaya, 24 MARET 1995.
A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA TIMUR
Kepala Direktorat Sosial Politik

