

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
LEMBAR KONSULTASI DAN PENGESAHAN BERKAS PASCA SIDANG	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Masalah Perancangan	6
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Sasaran Perancangan	6
1.4. Batasan Proyek	7
1.5. Sistematika Penulisan	7
1.6. Kerangka Fikir Perancangan	8
BAB II. DESKRIPSI PROYEK	9
2.1. Pengertian Judul	9
2.1.1. Lingkup Pelayanan dan Kapasitas	9
2.1.2. Kualitas Pelayanan	10
2.2. Tinjauan Fungsi	10
2.1.1 Klasifikasi dan Karakteristik Judul	10
2.1.2. Pengembangan Judul (Literature dan Teori Penunjang Fungsi)	11
2.1.3. Standar Perancangan	13

2.1.3.1. Peraturan yang berkaitan dengan Judul	13
2.1.3.2. Elaborasi Rencana Induk Riset Nasional (RIRN)	14
2.3. Tinjauan Lokasi	15
2.3.1. Tinjauan Umum Lokasi/ Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).....	15
2.3.2. RDTR dan Peraturan Zonasi UP I Rungkut	16
2.3.3. Kriteria Pemilihan Lokasi	18
2.4. Studi Banding Obyek Sejenis	19
2.4.1. Obyek 1	19
2.4.2 Obyek 2	20
2.4.3. Kesimpulan Studi Banding	20
2.5. Karakter Objek	21
2.6. Tinjauan Tema/ Pendekatan Perancangan	22
2.6.1. Pengertian Tema/ Pendekatan Perancangan	22
2.6.2. Interpretasi Tema/ Pendekatan Perancangan.....	22
2.6.3. Studi Literatur Tema/ Pendekatan Perancangan Sejenis	23
2.6.3.1. Obyek 3	24
2.6.3.2. Obyek 4	26
2.6.3.3. Kesimpulan Studi Banding Tema Sejenis	27
BAB III METODE PEMBAHASAN	29
3.1. Alur Pemikiran	29
3.2. Penjelasan Alur Pemikiran	29
BAB IV ANALISA “PERANCANGAN MIXED-USE BUILDING APARTEMENT, MALL DAN PERKANTORAN DI SURABAYA”	31
4.1. Analisa Eksternal (Tapak Dan Kondisi Lingkungan)	31
4.1.1. Studi Pemilihan dan Analisa Tapak Terpilih	31
4.1.2. Analisa Kondisi dan Batas Eksisting Tapak	32
4.1.3. Analisa Peraturan Setempat (Batas Tapak, KDB, GSB, KLB, dll)	33
4.1.4. Analisa Pencapaian Pada Tapak.....	34
4.1.5. Analisa Entrance Pada Tapak	35
4.1.6. Analisa Sirkulasi Pada Tapak	36
4.1.7. Analisa View Pada Tapak	37

4.1.8. Analisa Parkir Pada Tapak	38
4.1.9. Analisa Lansekap Pada Tapak	39
4.1.10. Analisa Drainase Pada Tapak	40
4.1.11. Analisa Kebisingan Pada Tapak.....	41
4.1.12. Analisa Utilitas Pada Tapak	41
4.1.13. Analisa Iklim Pada Tapak	43
4.1.14. Analisa Zoning Pada Tapak	43
4.2. Analisa Internal	44
4.2.1. Analisa Jumlah Pengguna Bangunan	44
4.2.2. Analisa Aktivitas Pengguna Bangunan & Penetapan Program Kegiatan	45
4.2.3. Analisa Kebutuhan Ruang Pada Bangunan	46
4.2.4. Analisa Sirkulasi Pengguna Pada Bangunan	47
4.2.5. Analisa Hubungan Ruang Pada Bangunan.....	48
4.2.6. Analisa Besaran Ruang Pada Bangunan	48
4.2.7. Analisa Massa Bangunan	49
4.2.8. Analisa Bentuk Bangunan	50
4.2.9. Analisa Struktur Bangunan	51
4.2.10. Analisa Sirkulasi Horizontal dan Vertikal Pada Bangunan	51
4.2.11. Analisa Transformasi Pada Bangunan.....	52
4.2.12. Analisa Utilitas Pada Bangunan	52
BAB V KONSEPSUALISASI DAN TRANSFORMASI	55
5.1. Konsep Dasar	55
5.2. Konsep Penataan Tapak	55
5.2.1. Konsep Pemanfaatan Eksisting Tapak	55
5.2.2. Konsep Pengaturan KDB dan Batas Tapak, GSB, KLB, dll	56
5.2.3. Konsep Pencapaian Pada Tapak	57
5.2.4. Konsep Entrance Pada Tapak	57
5.2.5. Konsep Sirkulasi Pada Tapak	58
5.2.6. Konsep View Pada Tapak	58
5.2.7. Konsep Parkir Pada Tapak	59
5.2.8. Konsep Lansekap Pada Tapak	60

5.2.9. Konsep Drainase Pada Tapak	60
5.2.10. Konsep Kenyamanan Kebisingan Pada Tapak	61
5.2.11. Konsep Utilitas Pada Tapak	61
5.2.12. Konsep Responsif Iklim Pada Tapak	62
5.3. Konsep Bangunan	62
5.3.1. Konsep Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Pengguna Bangunan	62
5.3.2. Konsep Sirkulasi Pengguna Bangunan	64
5.3.3. Konsep Hubungan Ruang Pada Bangunan	67
5.3.4. Konsep Besaran Ruang Pada Bangunan	69
5.3.5. Konsep Massa Bangunan	71
5.3.6. Konsep Bentuk Bangunan	71
5.3.7. Konsep Struktur Bangunan	72
5.3.8. Konsep Sirkulasi Vertikal & Transportasi Pada Bangunan.....	72
5.3.9. Konsep Utilitas Pada Bangunan	73
5.3.9.1 Konsep Sistem Listrik	73
5.3.9.2 Konsep Sistem Air Bersih	74
5.3.9.3 Konsep Sistem Air Kotor	75
5.3.9.4 Konsep Sistem Pencahayaan	75
5.3.9.5 Konsep Sistem Penghawaan	76
5.3.9.6 Konsep Sistem Pemadam Kebakaran	77
5.3.9.7 Konsep Sistem Penangkal Petir	78
5.4. Transformasi Konsep	78
5.4.1. Tema/ Pendekatan Perancangan	78
5.4.2. Ide Bentuk	79
5.4.3. Sketsa Terapan Bentuk dalam Tapak	81
5.4.3.1 Perspektif Siang	81
5.4.3.2 Perspektif Sore	81
5.4.3.3 Layout Kawasan	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	84

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Banyaknya Penduduk Datang Tahun 2015 – 2019 di Surabaya	3
Tabel 1.2 Banyaknya Penduduk Pergi Tahun 2015 – 2019 di Surabaya	3
Tabel 2.1 Perbandingan Studi Banding Objek Sejenis	21
Tabel 4.1 Satuan Ruang Parkir Mobil Penumpang	38
Tabel 4.2 Analisa Matahari, Angin dan Hujan pada Site	43
Tabel 4.3 Analisa Jumlah Pengguna Bangunan	44
Tabel 4.4 Analisa Aktivitas Pengguna Fungsi Apartemen.....	45
Tabel 4.5 Analisa Aktivitas Pengguna Mall.....	45
Tabel 4.6 Analisa Aktivitas Pengguna Perkantoran.....	46
Tabel 4.7 Analisa Kebutuhan Ruang Pengguna Fungsi Apartemen	46
Tabel 4.8 Analisa Kebutuhan Ruang Pengguna Fungsi Mall	46
Tabel 4.9 Analisa Kebutuhan Ruang Pengguna Fungsi Perkantoran.....	47
Tabel 4.10 Analisa Besaran Ruang Apartemen.....	48
Tabel 4.11 Analisa Besaran Ruang Mall.....	48
Tabel 4.12 Analisa Besaran Ruang Perkantoran	49
Tabel 4.13 Analisa Jenis Massa Bangunan	50
Tabel 5.1 Konsep Lansekap Tapak Perancangan.....	60
Tabel 5.2 Konsep Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Apartemen.....	62
Tabel 5.3 Konsep Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Mall.....	63
Tabel 5.4 Konsep Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Perkantoran.....	64
Tabel 5.5 Analisa Besaran Ruang Apartemen.....	69
Tabel 5.6 Analisa Besaran Ruang Mall.....	70
Tabel 5.7 Analisa Besaran Ruang Perkantoran	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Layout Kawasan	85
Lampiran 2 Tampak Barat Kawasan.....	86
Lampiran 3 Tampak Utara Kawasan.....	87
Lampiran 4 Potongan Kawasan A-A	88
Lampiran 5 Potongan Kawasan B-B.....	89
Lampiran 6 Denah Lt 1	90
Lampiran 7 Denah Lt 2	91
Lampiran 8 Denah Lt 3	92
Lampiran 9 Denah Lt 4	93
Lampiran 10 Denah Lt 5	94
Lampiran 11 Denah Lt 6	95
Lampiran 12 Denah Lt 7	96
Lampiran 13 Denah Lt 9	97
Lampiran 14 Denah Lt 10	98
Lampiran 15 Denah Lt 11	99
Lampiran 16 Denah Lt 12	100
Lampiran 17 Denah Lt 16	101
Lampiran 18 Denah Lt 17	102
Lampiran 19 Denah Lt 18	103
Lampiran 20 Denah Lt 19	104
Lampiran 21 Denah Lt 23	105

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Hasil Sensus Penduduk 2020 di Surabaya	1
Gambar 1.2 Grafik Angka Kelahiran Tahun 2020 di Surabaya	2
Gambar 1.3 Grafik Angka Kelahiran Tahun 2020 di Surabaya	2
Gambar 1.4 Grafik Penduduk Berdasarkan Pekerjaan di Surabaya	5
Gambar 1.5 Bagan Kerangka Pikir Rancangan	8
Gambar 2.1 Bagan Riset Fokus Rencana Induk Riset Nasional	14
Gambar 2.2 Citra World Surabaya	19
Gambar 2.3 Grafik Penduduk Berdasarkan Pekerjaan di Surabaya	20
Gambar 2.4 Perspektif 30 St. Mary Axe	24
Gambar 2.5 Struktur 30 St. Mary Axe	24
Gambar 2.6 Sketsa Rangka 30 St. Mary Axe	25
Gambar 2.7 Rangka Penutup 30 St. Mary Axe	25
Gambar 2.8 Rangka Penutup 30 St. Mary Axe	25
Gambar 2.9 Rangka Penutup 30 St. Mary Axe	25
Gambar 2.10 Perspektif Hearst Tower	26
Gambar 2.11 Eksterior Kaca Hearst Tower	26
Gambar 2.12 Eksterior Rangka Hearst Tower	26
Gambar 2.13 Interior Hearst Tower	27
Gambar 3.1 Bagan Kerangka Pikir Perancangan	29
Gambar 4.1 Lokasi Eksisting Tapak Perancangan	31
Gambar 4.2 Lokasi Banding Tapak Perancangan	32
Gambar 4.3 Kondisi Eksisting Tapak Perancangan	32
Gambar 4.4 Batasan Lokasi Tapak Perancangan	33
Gambar 4.5 Jalur Pencapaian pada Tapak Perancangan	35
Gambar 4.6 Kondisi Eksisting Entrance pada Tapak Perancangan	35
Gambar 4.7 Kondisi Eksisting Entrance pada Tapak Perancangan	35
Gambar 4.8 Kondisi Eksisting Sirkulasi pada Tapak Perancangan	36
Gambar 4.9 Kondisi Eksisting View ke Dalam pada Tapak Perancangan	37
Gambar 4.10 Kondisi Eksisting View ke Luar pada Tapak Perancangan	37
Gambar 4.11 Pola Parkir Linear	39

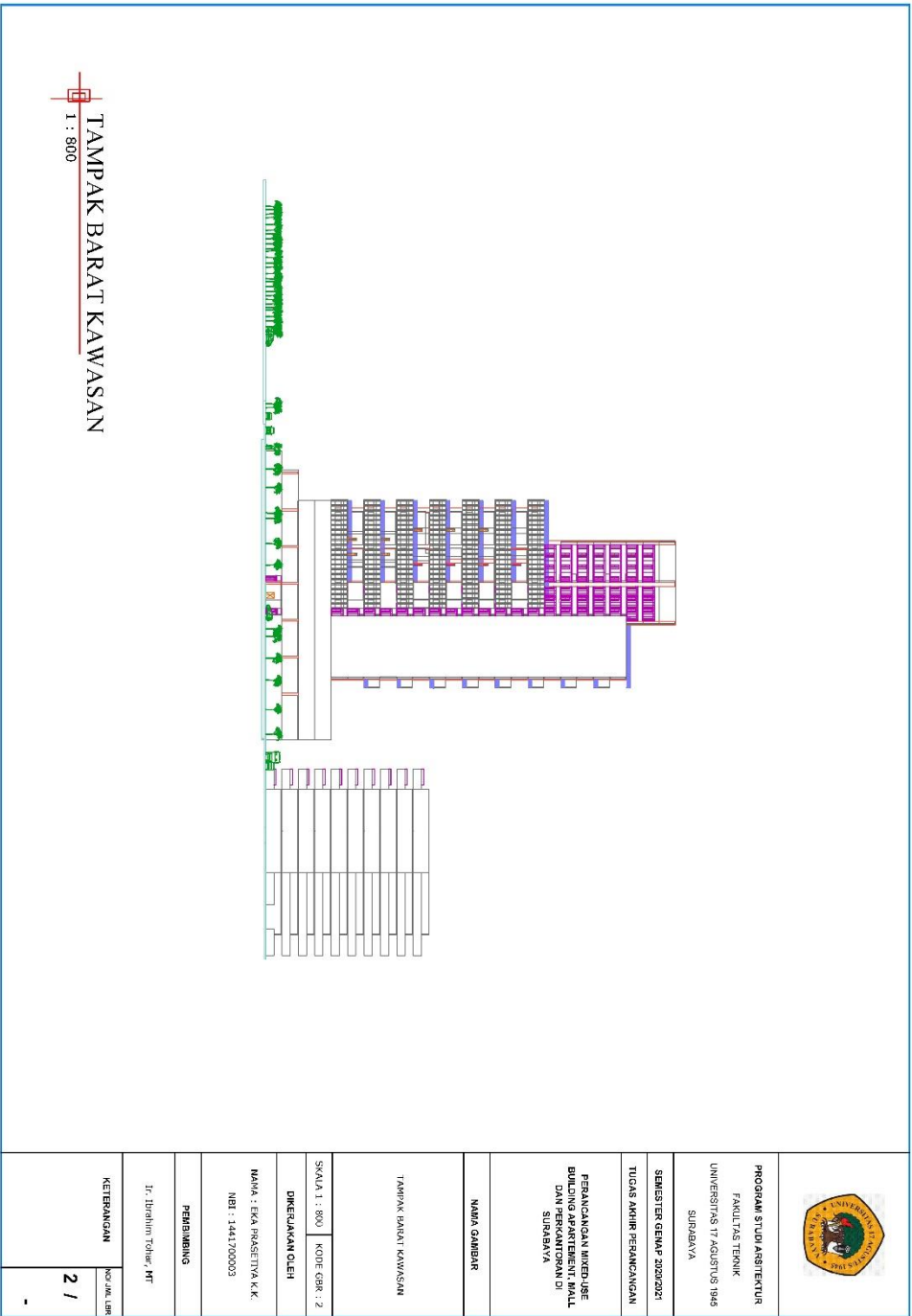
Gambar 4.12 Pohon Pisang yang Terdapat pada Tapak Perancangan	39
Gambar 4.13 U-ditch Penutup Riol pada Tapak Perancangan	40
Gambar 4.14 Sirkulasi Jalan Wonorejo Lokasi Tapak Perancangan	41
Gambar 4.15 Tiang Listrik dan Lampu Kota pada Lokasi Tapak Perancangan	41
Gambar 4.16 Analisa Iklim Tapak Perancangan	42
Gambar 4.17 Analisa Zoning Tapak Perancangan	43
Gambar 4.18 Analisa Transportasi pada Tapak Perancangan	52
Gambar 5.1 Konsep Eksisting Tapak Perancangan	56
Gambar 5.2 Konsep Pencapaian Tapak Perancangan	57
Gambar 5.3 Konsep Entrance Tapak Perancangan	57
Gambar 5.4 Konsep Sirkulasi Tapak Perancangan	58
Gambar 5.5 Konsep View Tapak Perancangan	59
Gambar 5.6 Konsep Parkir Tapak Perancangan	59
Gambar 5.7 Konsep Kenyamanan Kebisingan Tapak Perancangan	61
Gambar 5.8 Konsep Utilitas Tapak Perancangan	61
Gambar 5.9 Konsep Responsif Iklim Tapak Perancangan	62
Gambar 5.10 Sirkulasi Tetap Penghuni Apartemen	65
Gambar 5.11 Sirkulasi Tetap Tenant Mall	65
Gambar 5.12 Sirkulasi Tetap Karyawan Perkantoran	66
Gambar 5.13 Sirkulasi Tidak Tetap Tamu	66
Gambar 5.14 Matriks Hubungan Ruang Apartemen Type Studio	67
Gambar 5.15 Matriks Hubungan Ruang Apartemen Type Bedroom.....	67
Gambar 5.16 Matriks Hubungan Ruang Mall 1	68
Gambar 5.17 Matriks Hubungan Ruang Mall 2	68
Gambar 5.18 Matriks Hubungan Ruang Perkantoran	69
Gambar 5.19 Konsep Massa Tunggal	71
Gambar 5.20 Rubix-O sebagai Konsep Bentuk Bangunan	71
Gambar 5.21 Konsep Struktur Perancangan	72
Gambar 5.22 Lift Penumpang untuk Transportasi Vertical Typical	73
Gambar 5.23 Escalator Penumpang untuk Transportasi Vertical Typical	73
Gambar 5.24 Skema Sistem Aliran Listrik	74

Gambar 5.25 Skema Sistem Air Bersih	74
Gambar 5.26 Skema Sistem Air Kotor.....	75
Gambar 5.27 Skema Sistem Air Bersih	75
Gambar 5.28 Skema Sistem Pencayasaan	76
Gambar 5.29 Skema Sistem Penghawaan Alami	76
Gambar 5.30 Skema Sistem Penghawaan Buatan.....	77
Gambar 5.31 Skema Sistem Pemadam Kebakaran	77
Gambar 5.32 Skema Sistem Penangkal Petir	78
Gambar 5.33 Transformasi Bentuk	80

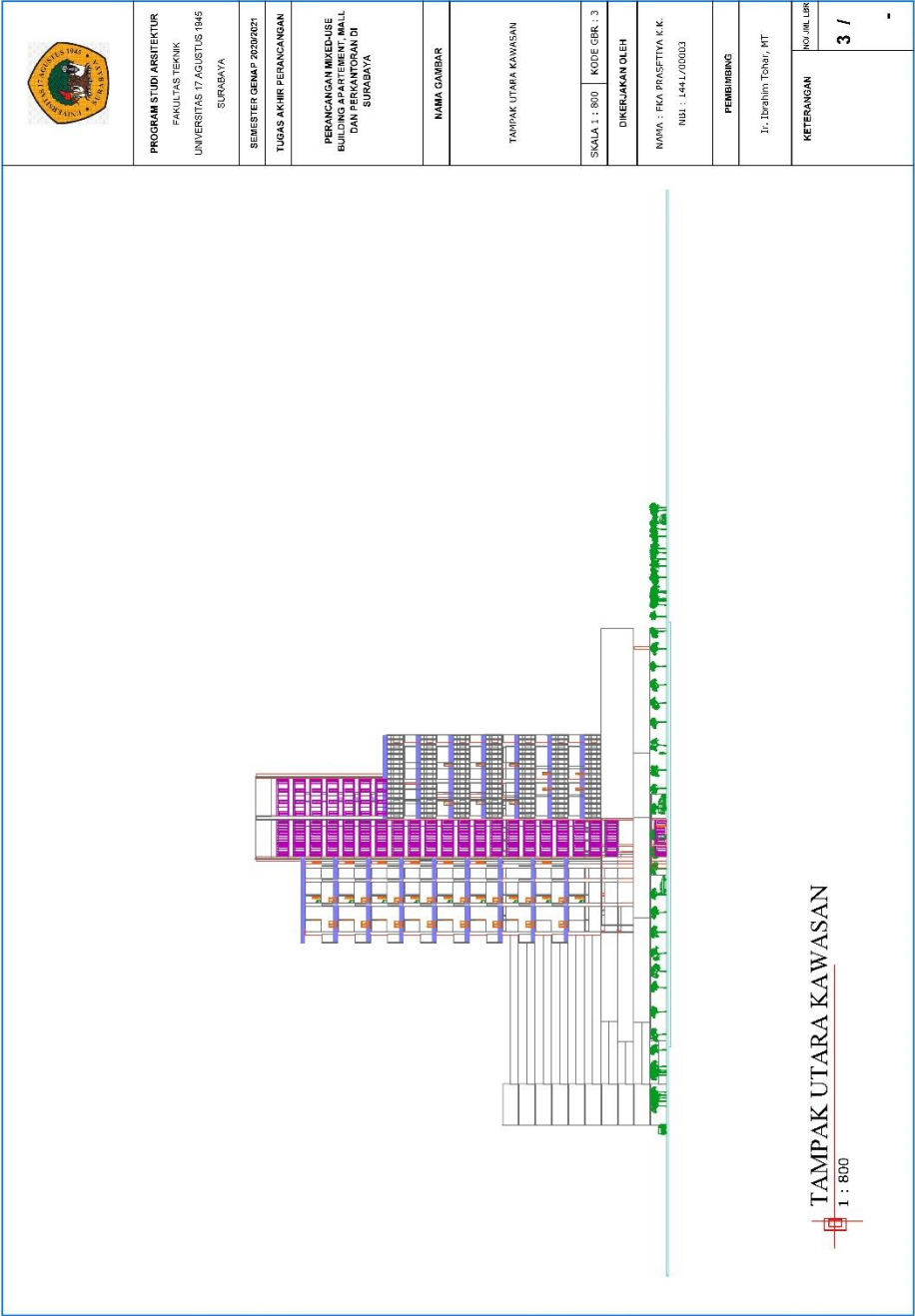
LAMPIRAN



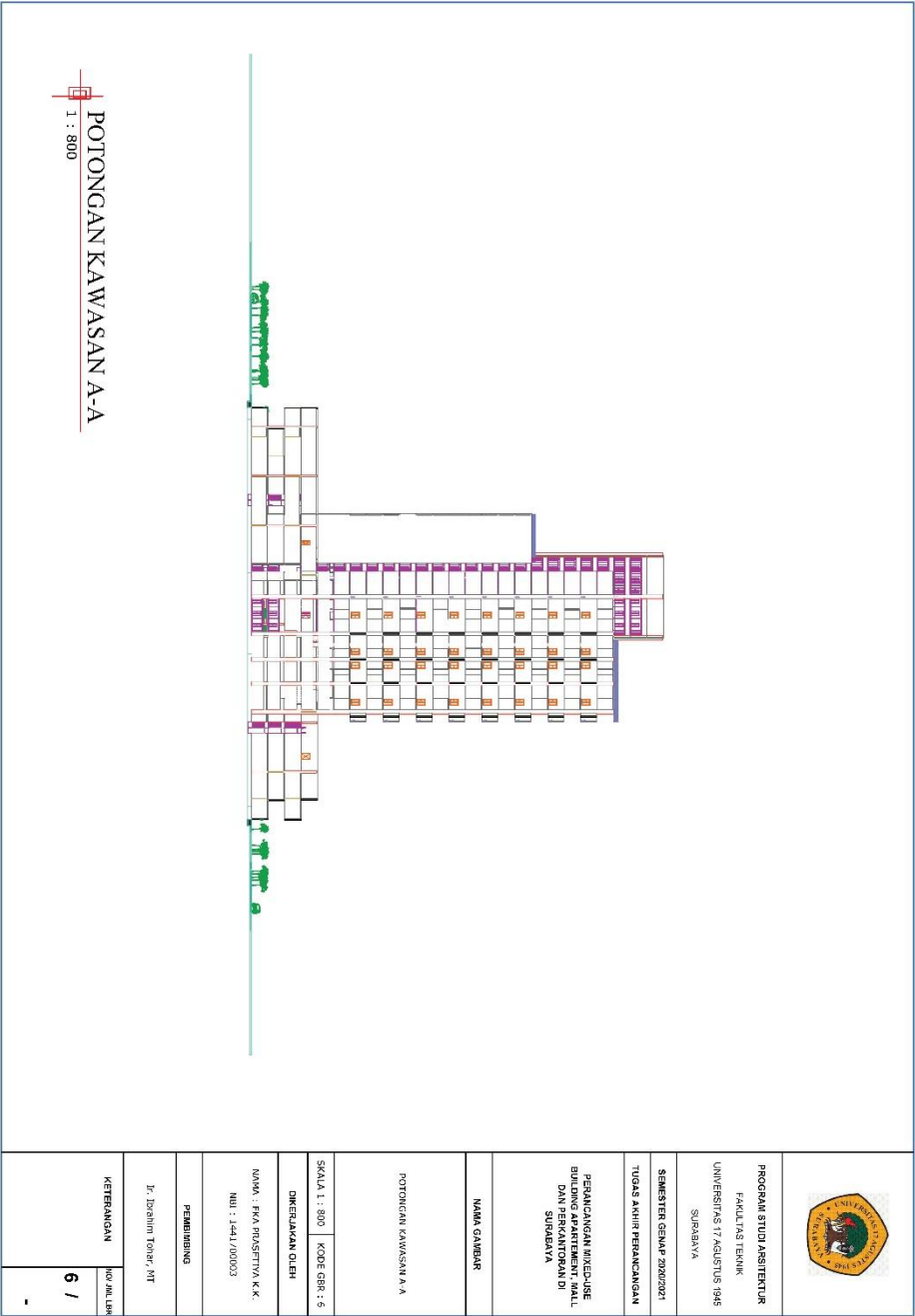
Lampiran 1 Layout Kawasan



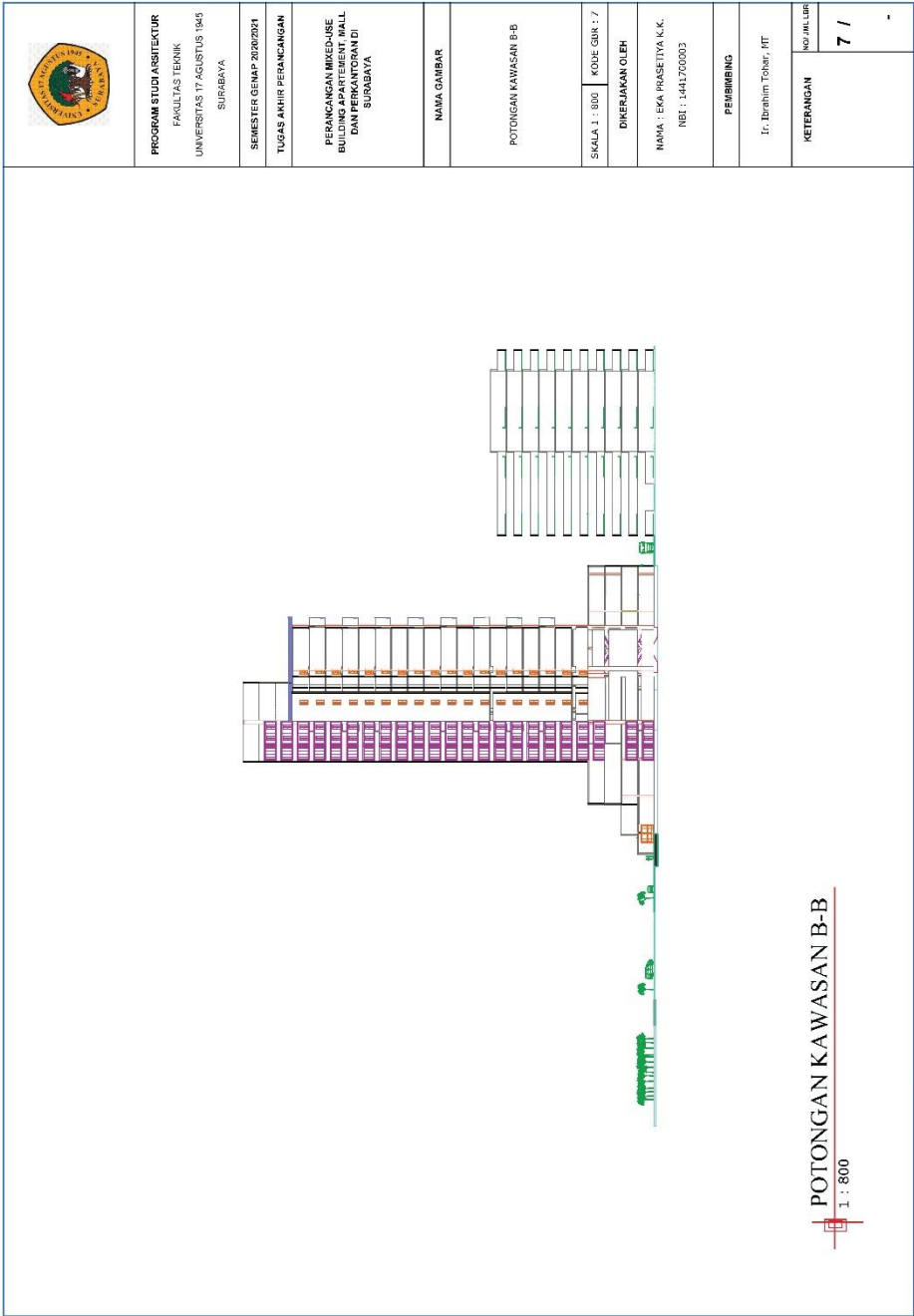
Lampiran 2 Tampak Barat Kawasan



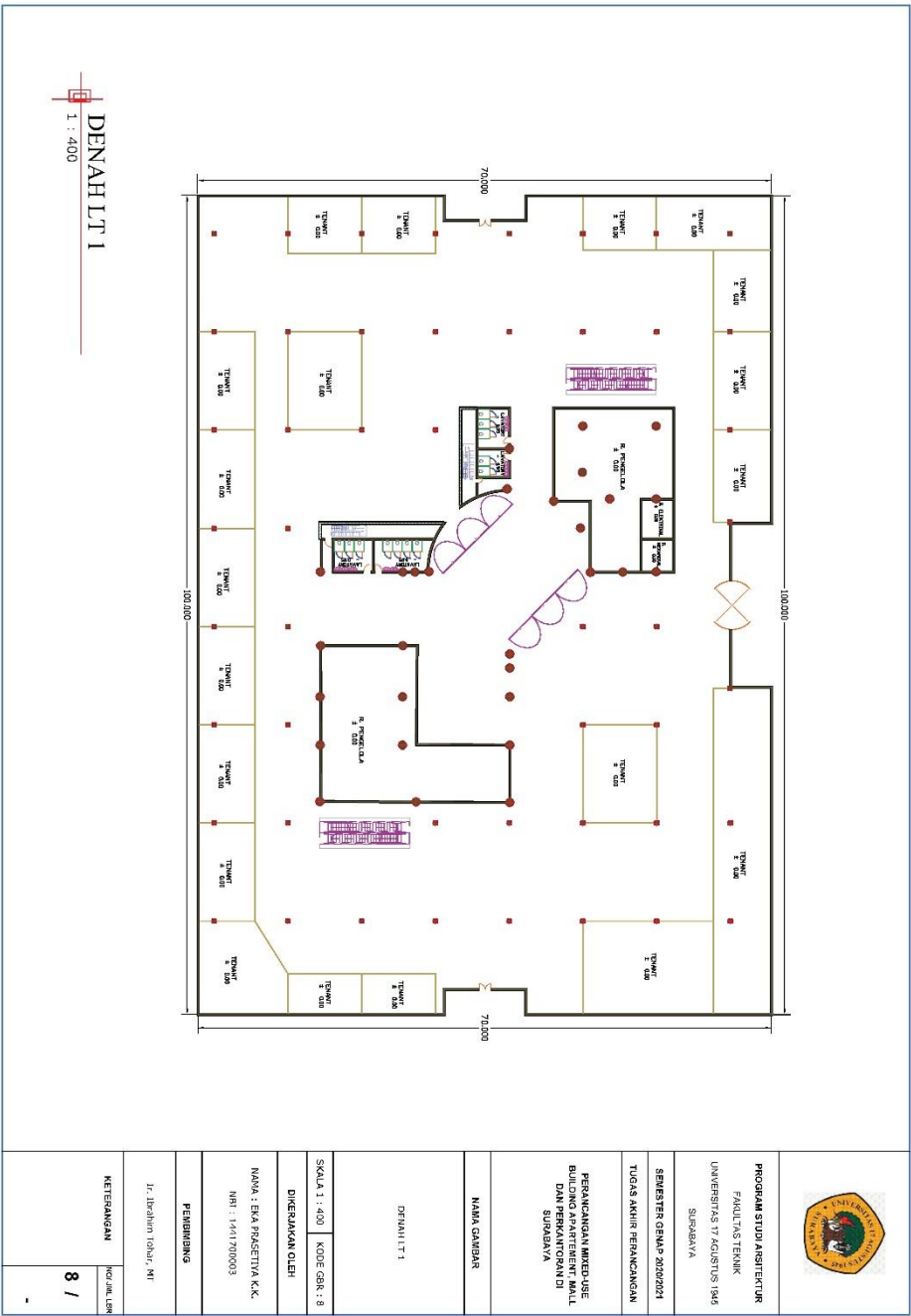
Lampiran 3 Tampak Utara Kawasan



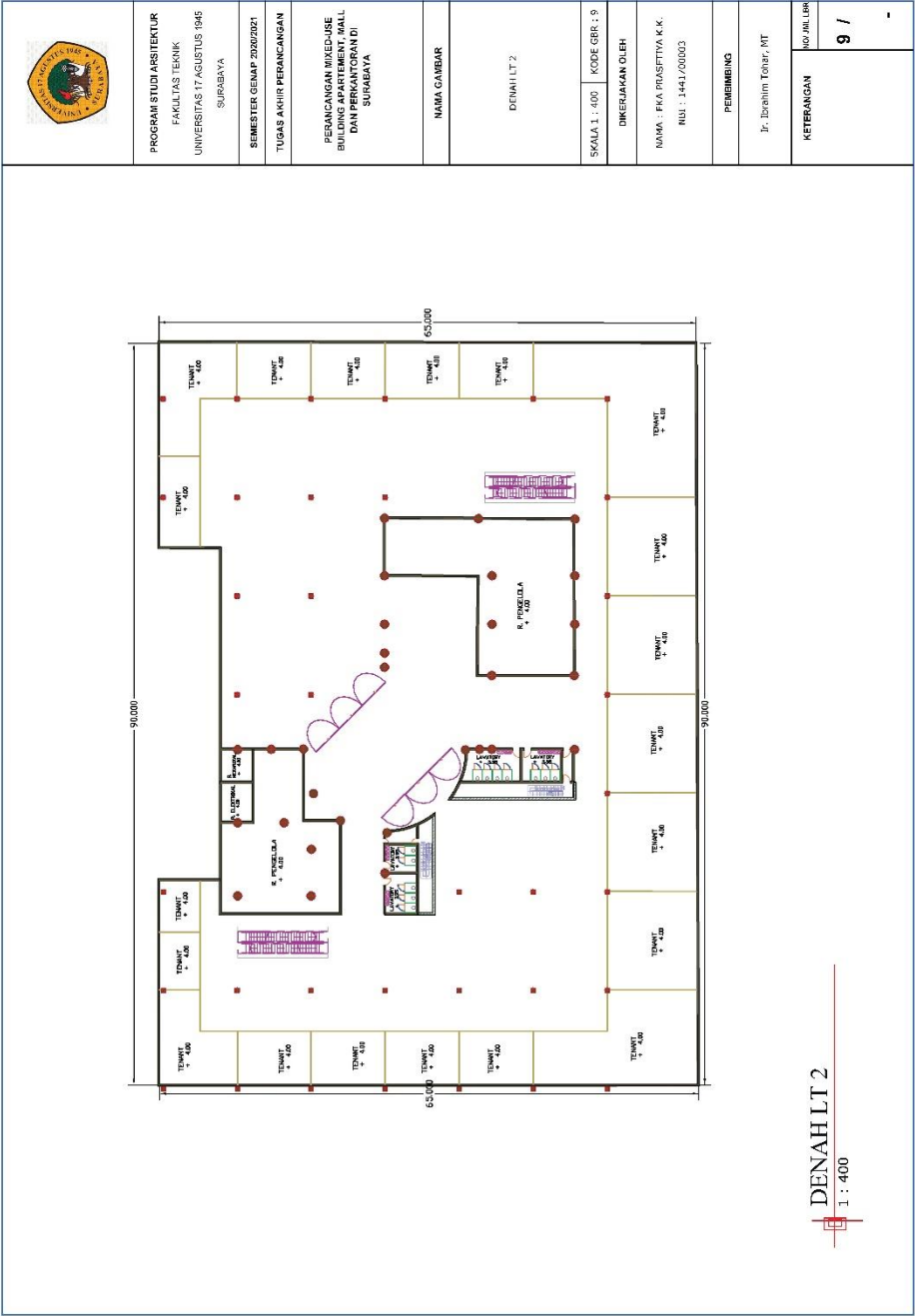
Lampiran 4 Pototngan Kawasan A-A



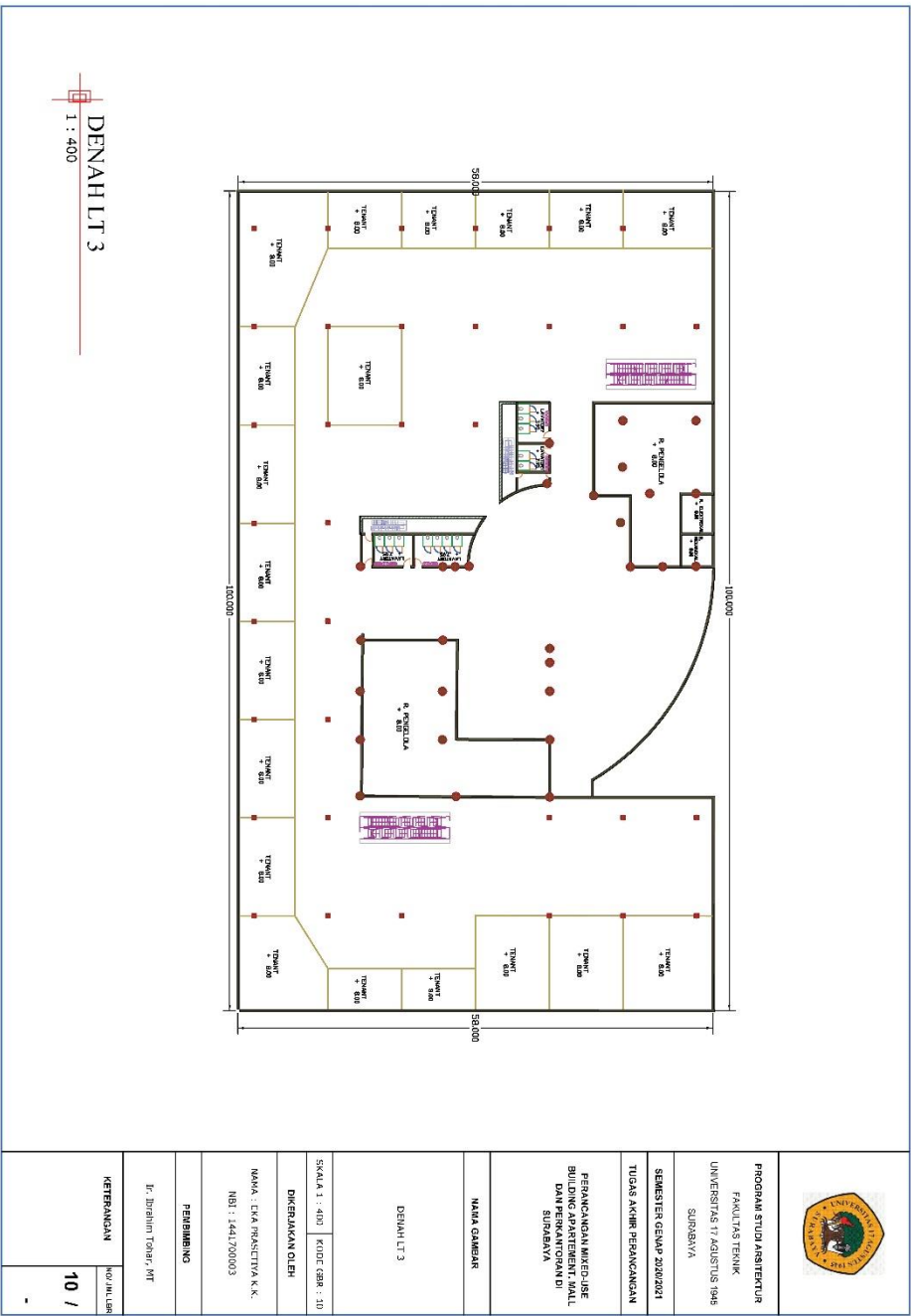
Lampiran 5 Potongan Kawasan B-B



Lampiran 6 Denah Lt 1



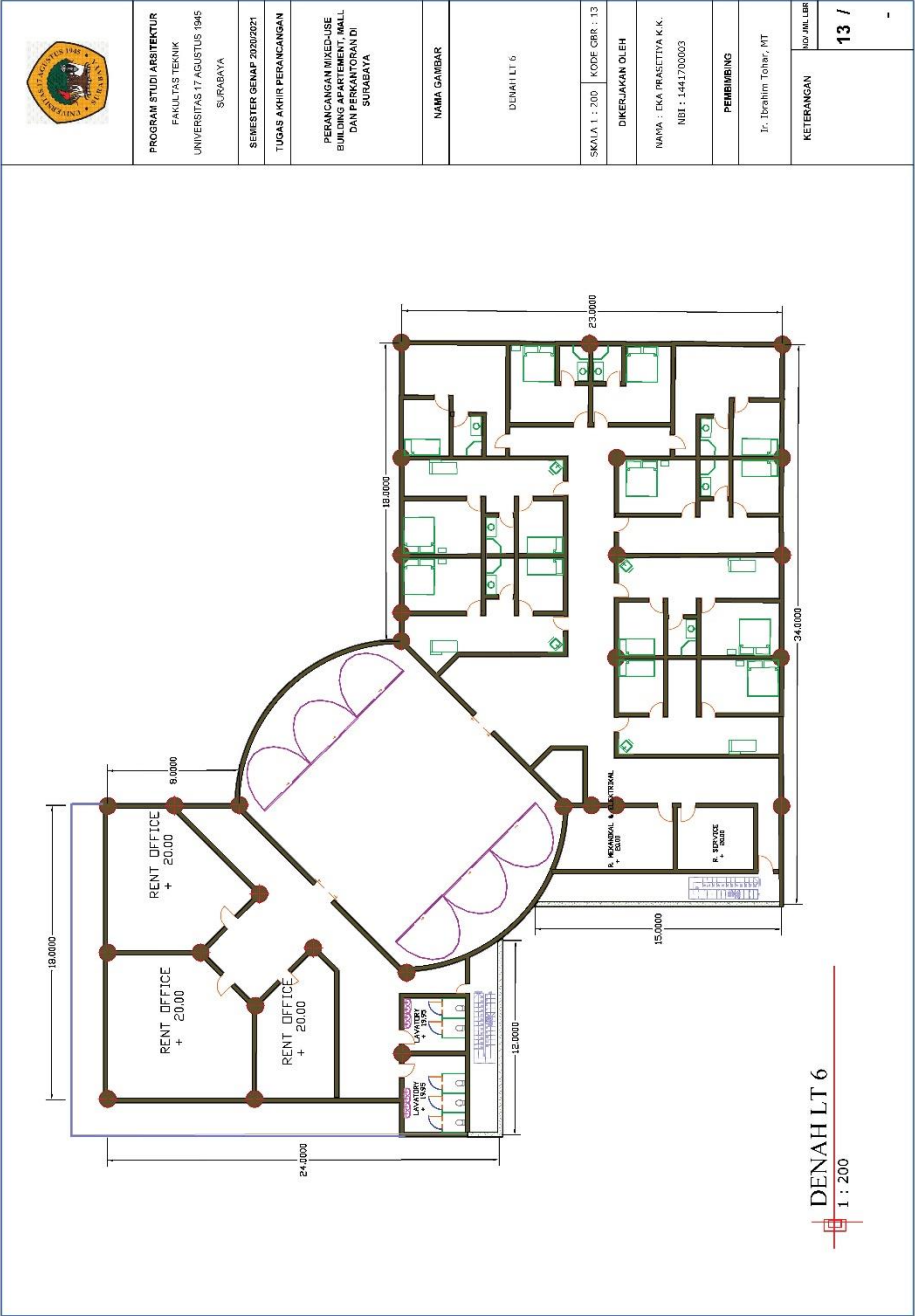
Lampiran 7 Denah Lt 2



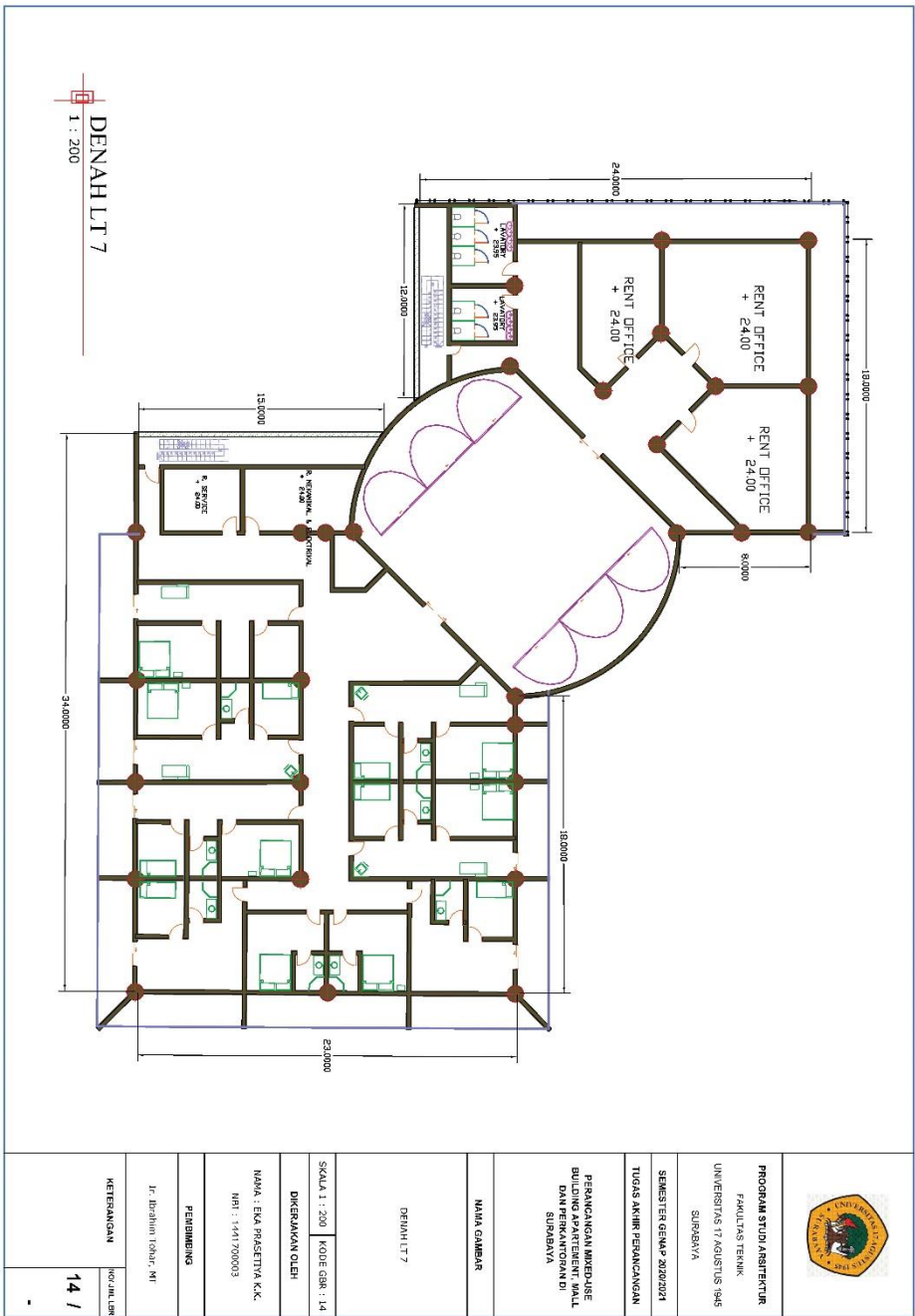
Lampiran 8 Denah Lt 3

[illegible]

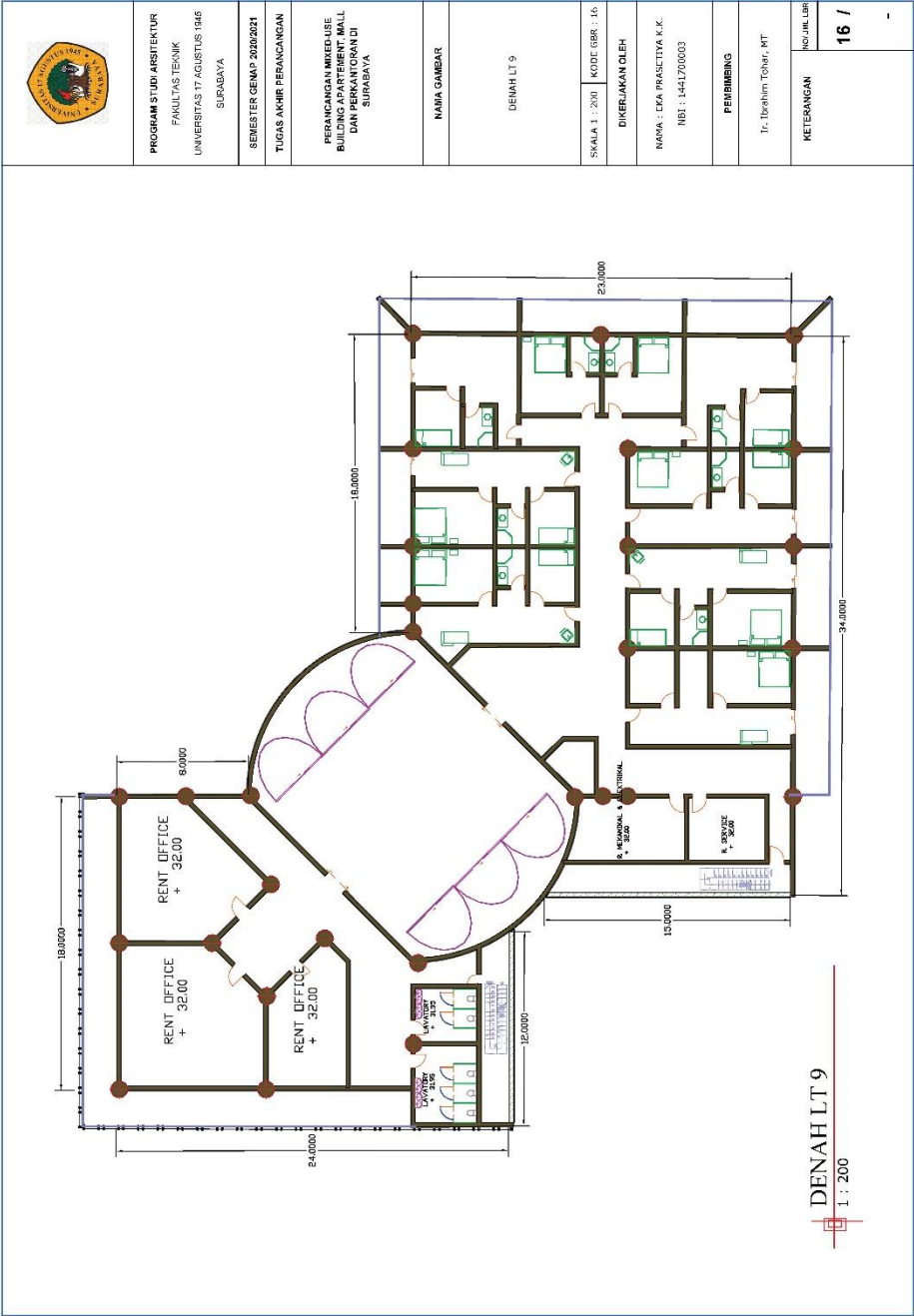
Lampiran 9 Denah Lt 4



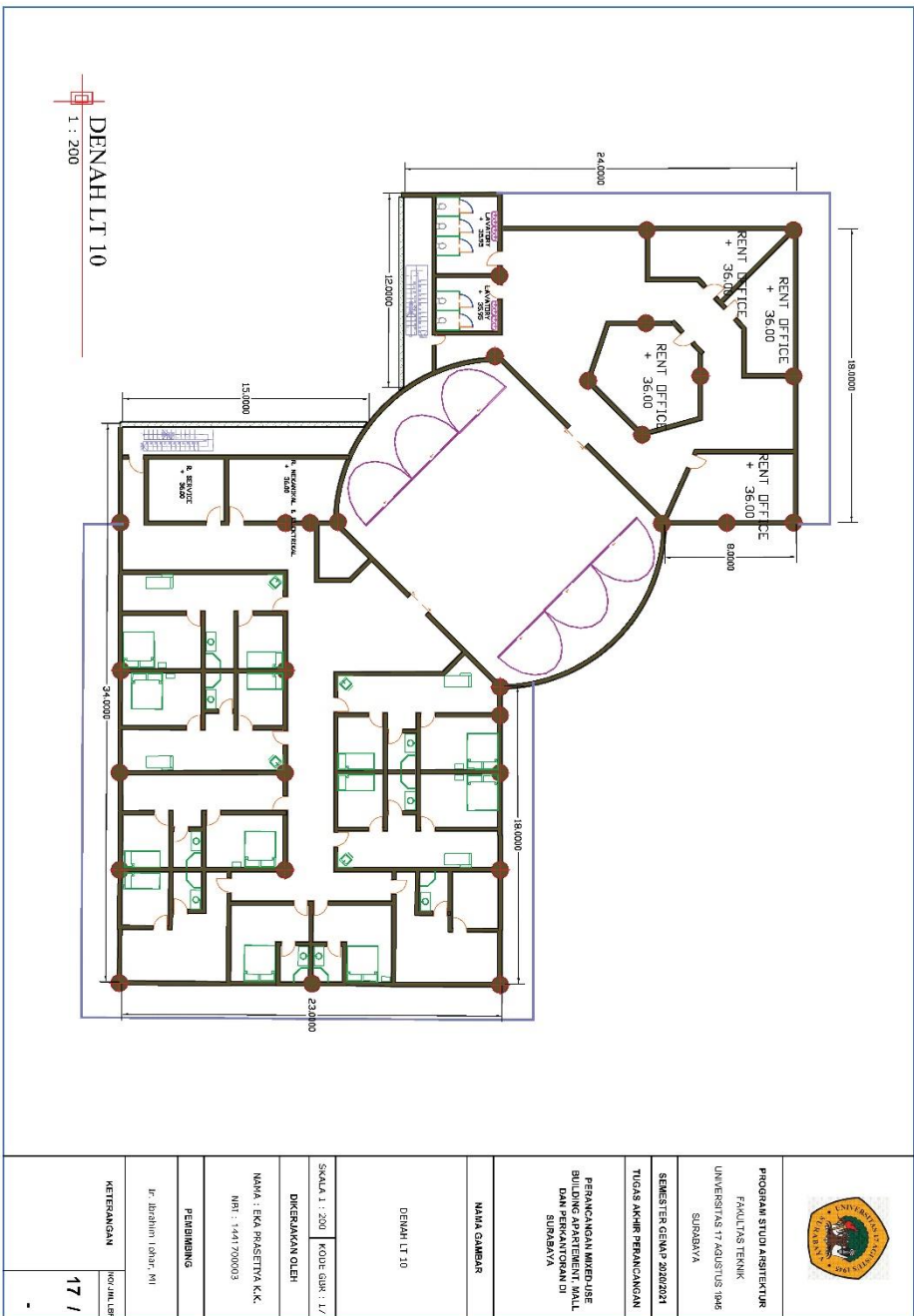
Lampiran 11 Denah Lt 6



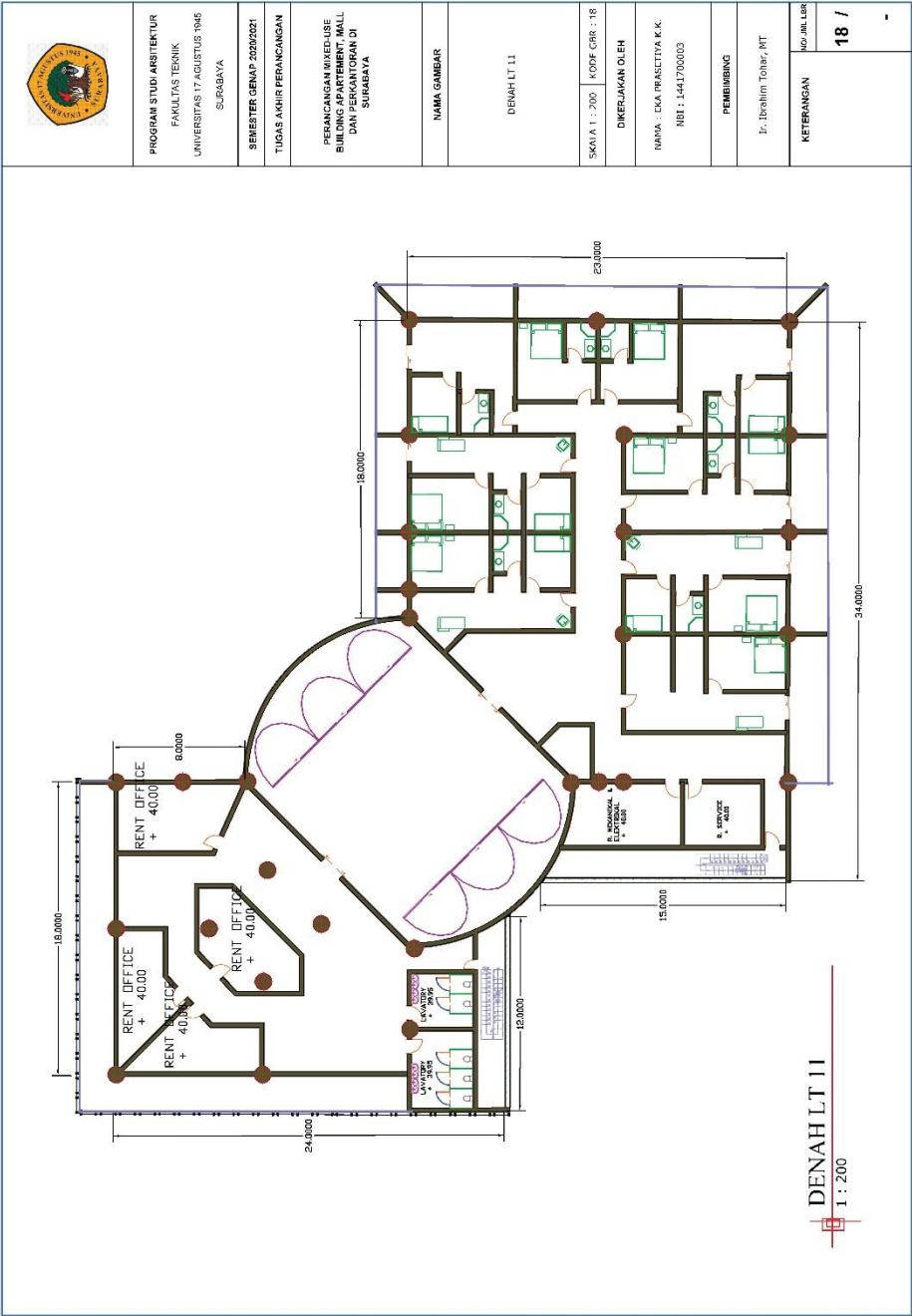
Lampiran 12 Denah Lt 7



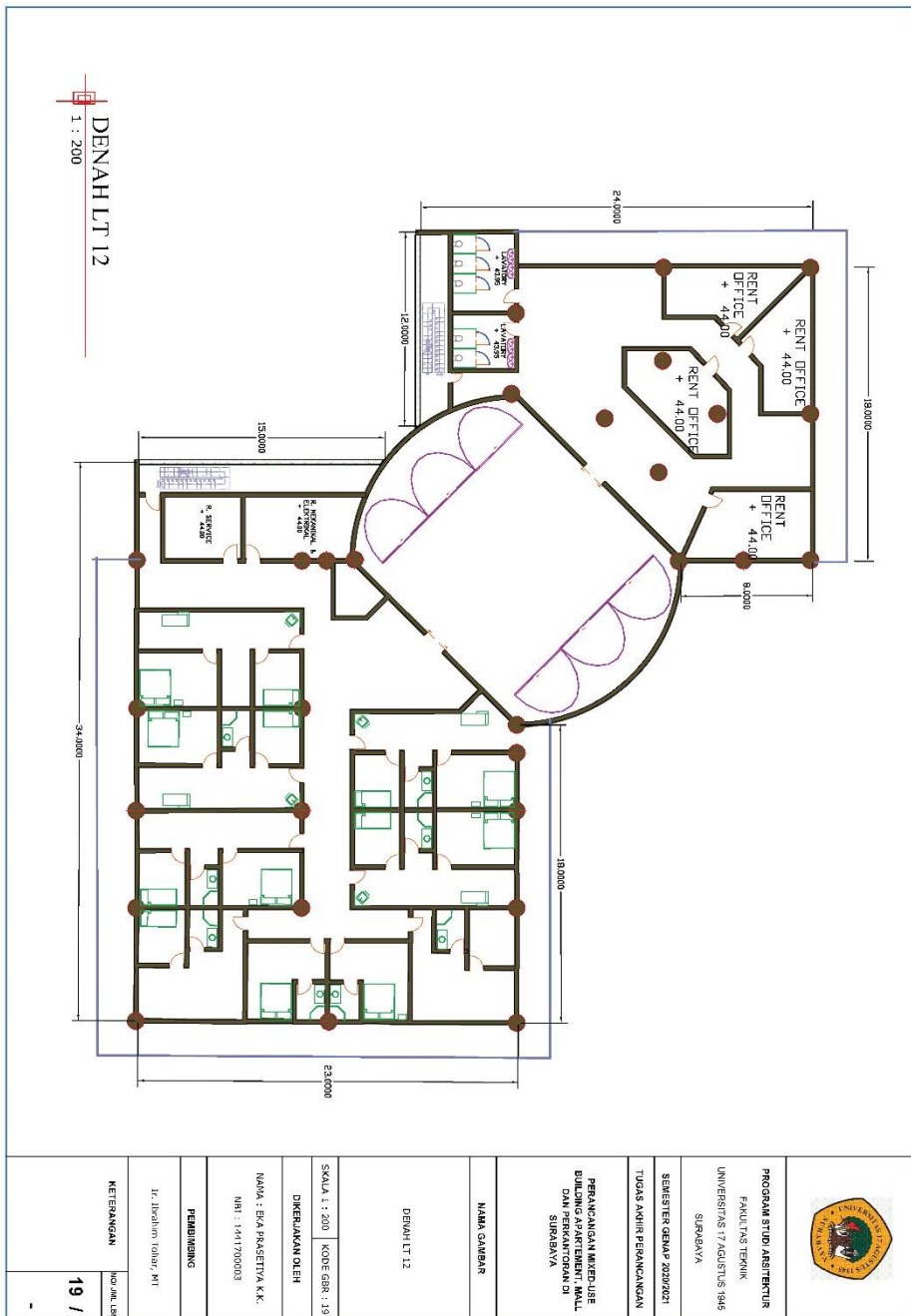
Lampiran 13 Denah Lt 9



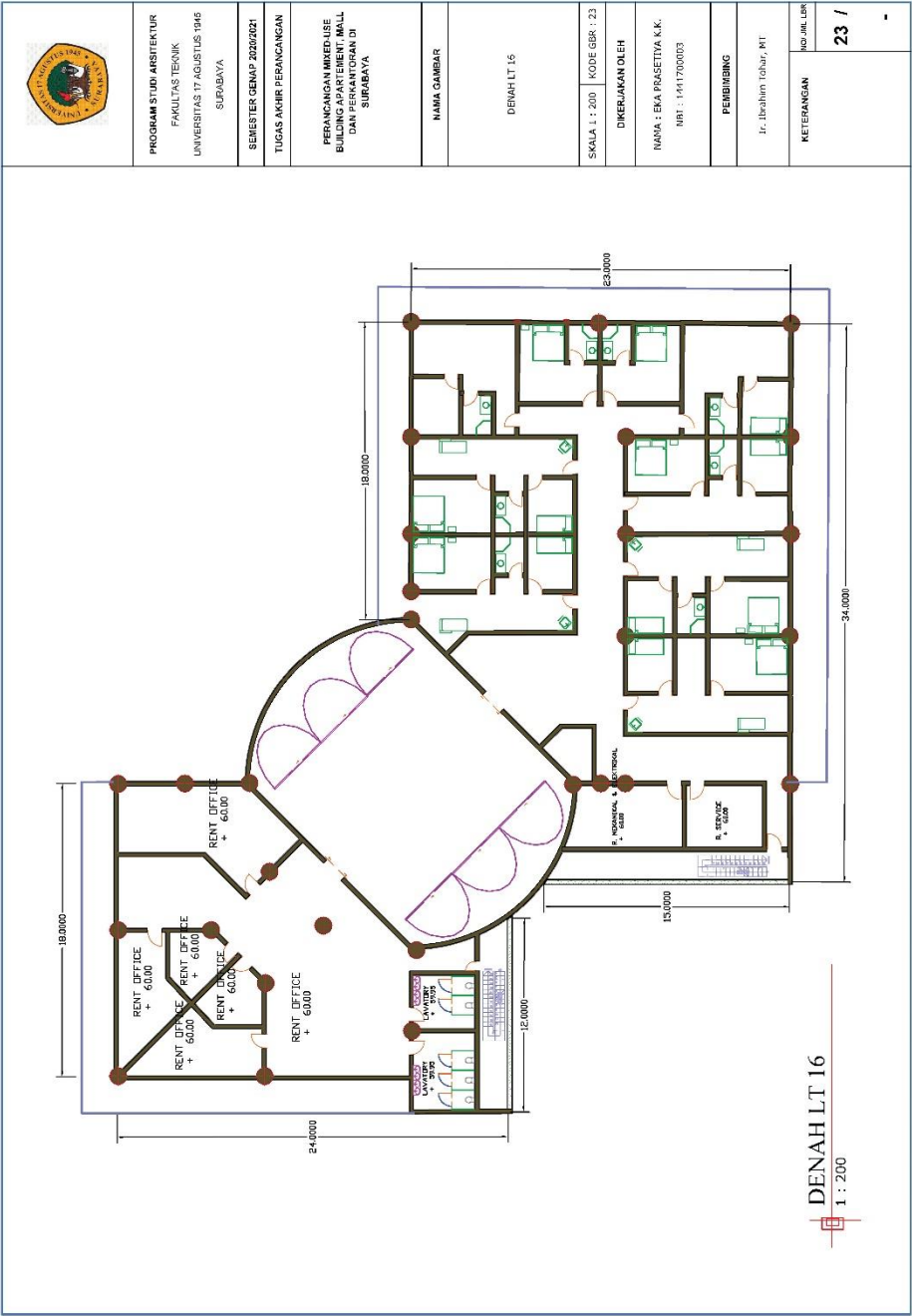
Lampiran 14 Denah Lt 10



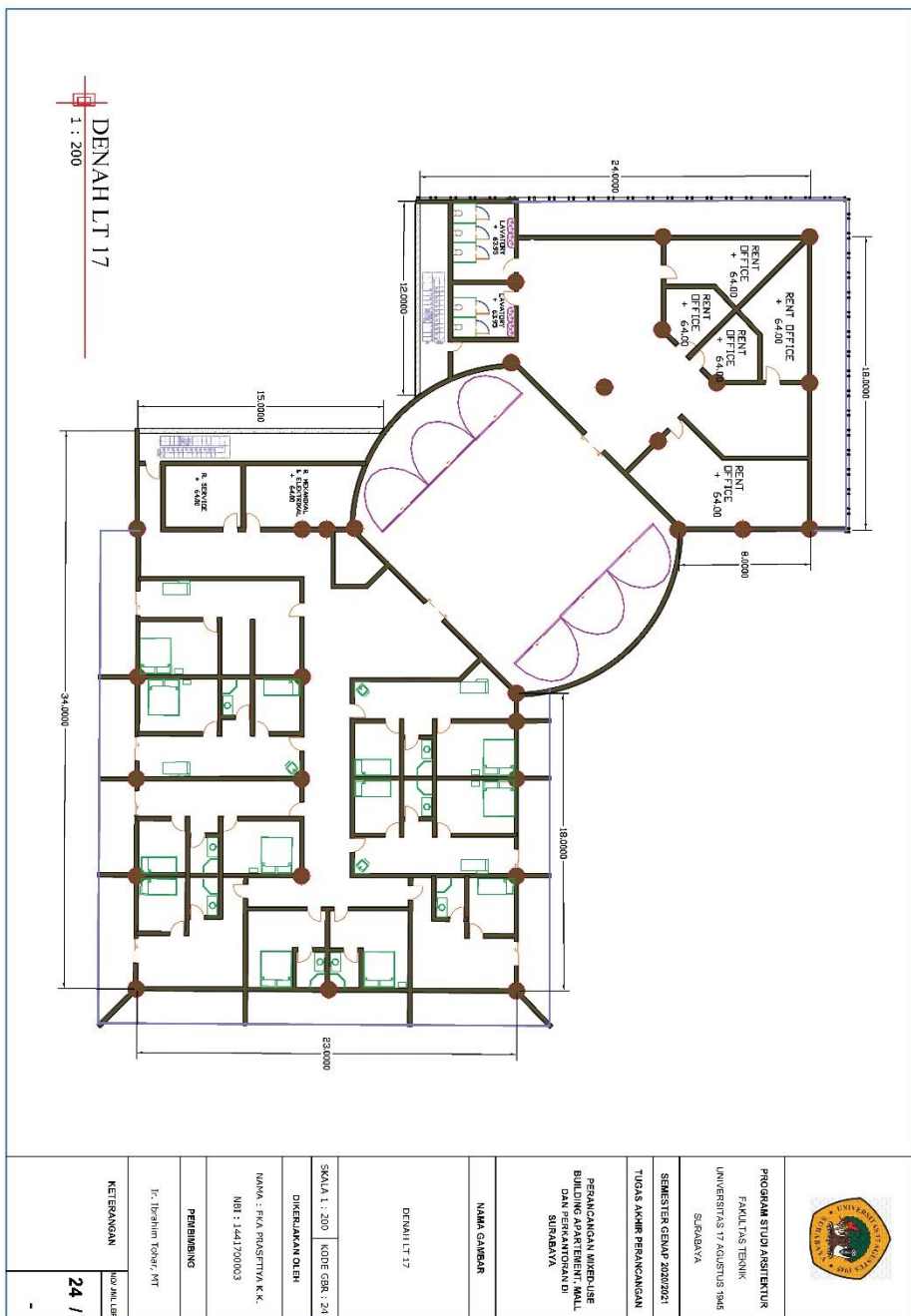
Lampiran 15 Denah Lt 11



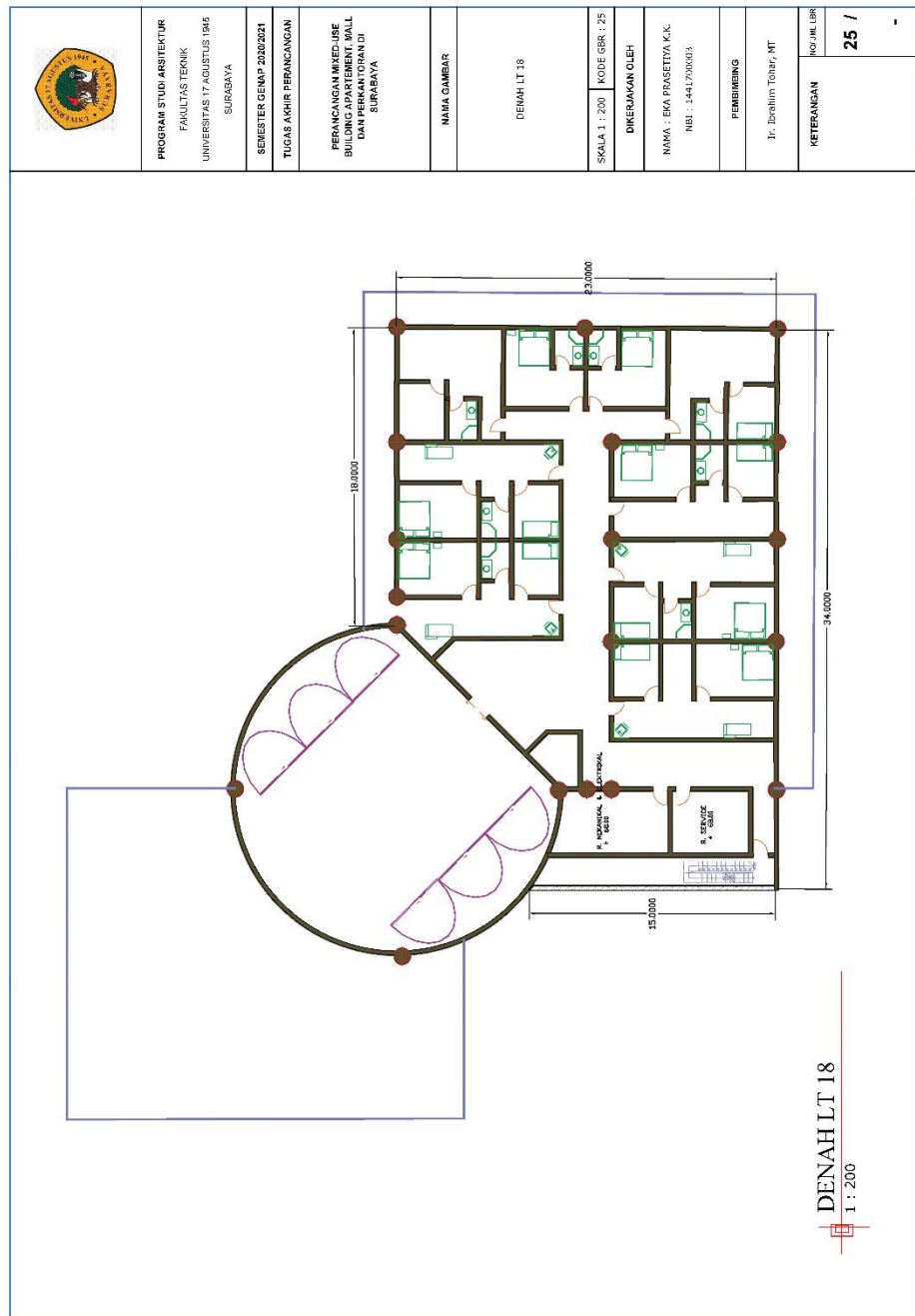
Lampiran 16 Denah Lt 12



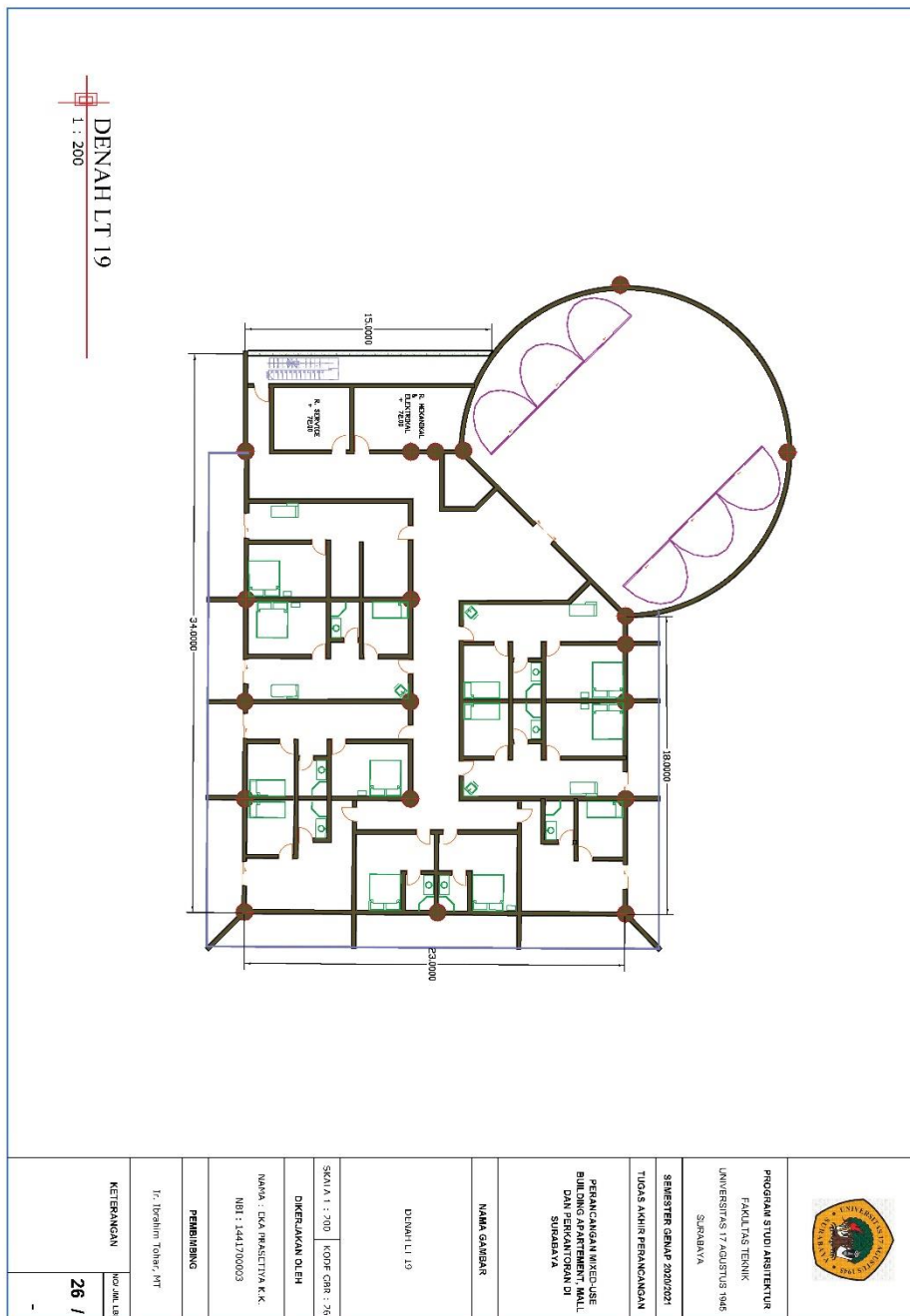
Lampiran 17 Denah Lt 16



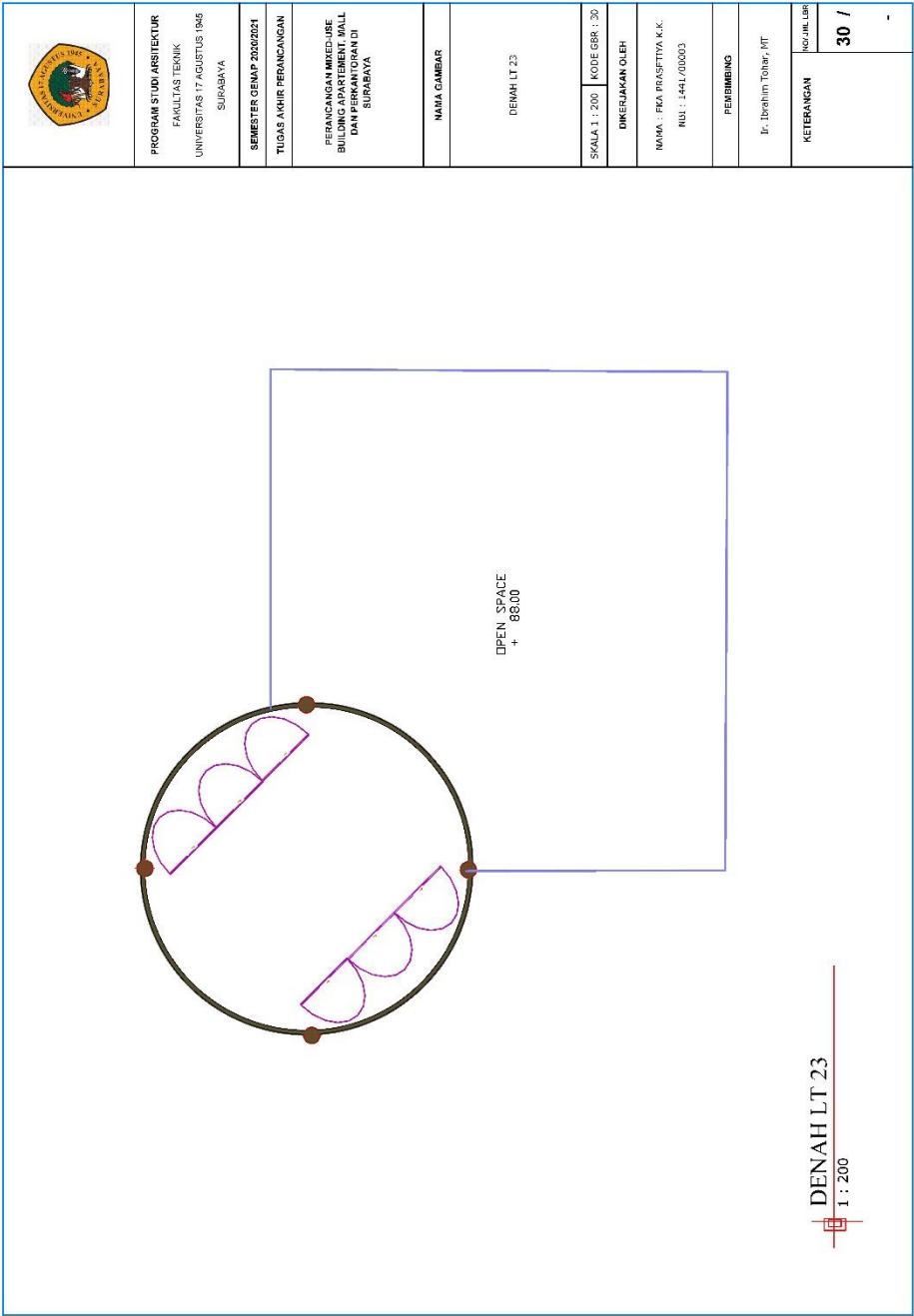
Lampiran 18 Denah Lt 17



Lampiran 19 Denah Lt 18



Lampiran 20 Denah Lt 19



Lampiran 21 Denah Lt 23