

BAB III

TINJAUAN UMUM LOKASI

3.1 Tinjauan Kota Surabaya

3.1.1 Geografis

Kota Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur yang juga dikenal sebagai Kota Pahlawan. Wilayah Kota Surabaya dibagi menjadi lima wilayah kerja pembantu yaitu Surabaya Pusat, Surabaya Timur, Surabaya Barat, Surabaya Utara, dan Surabaya Selatan. Tiap wilayah terdiri dari beberapa kecamatan. Surabaya Pusat terdiri dari kecamatan Tegalsari, Simokerto, Genteng, dan Bubutan. Surabaya Timur terdiri dari kecamatan Gubeng, Gunung Anyar, Sukolilo, Tambaksari, Mulyorejo, Rungkut, dan Tenggilis Mejoyo. Surabaya Barat terdiri dari kecamatan Benowo, Pakal, Asemrowo, Sukomanunggal, Tandes, Sambikerep, dan Lakarsantri. Surabaya Utara terdiri dari kecamatan Bulak, Kenjeran, Semampir, Pabean Cantikan, dan Krembangan. Surabaya Selatan terdiri dari kecamatan Wonokromo, Wonocolo, Wiyung, Karang Pilang, Jambangan, Gayungan, Dukuh Pakis, dan Sawahan.

Secara geografis Kota Surabaya terletak di antara $07^{\circ}09'00''$ – $07^{\circ}21'00''$ Lintang Selatan dan $112^{\circ}36'$ - $112^{\circ}54'$ Bujur Timur, dan memiliki luas daerah $333,063 \text{ km}^2$. Surabaya memiliki beberapa perbatasan, yaitu :

- Di bagian Utara dan Timur berbatasan dengan selat Madura
- Di bagian Selatan berbatasan dengan Kabupaten Sidoarjo
- Di bagian Barat berbatasan dengan Kabupaten Gresik



Gambar 3.1 Peta Surabaya
(sumber : google image, 2024)

3.1.2 Iklim dan Topografi

Surabaya memiliki iklim tropis basah dan kering dengan dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan rata-rata di Surabaya adalah 165,3 mm, dengan curah hujan tertinggi terjadi pada Januari–Maret dan November–Desember. Suhu udara rata-rata di Surabaya berkisar antara 23,6 °C hingga 33,8 °C.

Dari segi topografi, sebagian besar wilayah Kota Surabaya merupakan dataran rendah, mencakup sekitar 80,72% dari total area, dengan ketinggian antara -0,5 hingga 5 meter SHVP atau sekitar 3 hingga 8 meter di atas permukaan laut. Sisanya merupakan wilayah perbukitan yang tersebar di Surabaya Barat (12,77%) dan Surabaya Selatan (6,52%). Di kawasan Surabaya Selatan terdapat dua bukit landai yang berada di wilayah Lidah dan Gayungan, dengan elevasi berkisar antara 25 hingga 50 meter di atas permukaan laut. Sementara itu, Surabaya Barat memiliki kontur tanah perbukitan yang bergelombang.

Jenis tanah di Surabaya didominasi oleh tanah aluvial hasil endapan sungai dan laut, sedangkan di wilayah barat ditemukan perbukitan dengan kandungan kapur yang cukup tinggi. Kota ini juga dilalui oleh Kali Mas, salah satu cabang dari Sungai Brantas, yang merupakan satu dari tiga sungai utama di Surabaya bersama Kali Surabaya dan Kali Wonokromo. Lahan persawahan dan tegalan banyak ditemukan di bagian barat dan selatan kota, sedangkan tambak tersebar di kawasan pesisir timur dan utara.

3.1.3 Pembagian Wilayah Kota Surabaya

Kota Surabaya memiliki 31 kecamatan dan 154 kelurahan. Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 5 Tahun 2001, Kota Surabaya dibagi menjadi 5 wilayah kerja, yaitu :

- Surabaya Utara, terdiri dari 5 kecamatan (Bulak, Kenjeran, Semampir, Pabean Cantian, Krembangan)

- Surabaya Timur, terdiri dari 7 kecamatan (Gubeng, Gunung Anyar, Sukolilo, Tambaksari, Mulyorejo, Rungkut, Tenggiling Mejoyo)
- Surabaya Selatan, terdiri dari 7 kecamatan (Wonokromo, Wonocolo, Wiyung, Karang Pilang, Jambangan, Gayungan, Dukuh Pakis, Sawahan)
- Surabaya Barat, terdiri dari 7 kecamatan (Benowo, Pakal, Asemrowo, Sukomanunggal, Tandes, Sambikerep, Lakarsantri)
- Surabaya Pusat, terdiri dari 4 kecamatan (Tegalsari, Simokerto, Genteng, Bubutan)

Berdasarkan struktur ruang wilayah Kota Surabaya pada Peraturan Daerah Kota Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 yaitu :

Pasal 20

(1) Penetapan fungsi kegiatan utama pada wilayah darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilaksanakan melalui :

- a. penetapan fungsi kegiatan utama pusat kegiatan nasional;
- b. penetapan fungsi kegiatan utama pusat pelayanan kota;
- c. penetapan fungsi kegiatan utama sub pusat pelayanan kota; dan
- d. penetapan fungsi kegiatan utama pusat lingkungan.

(2) Fungsi kegiatan utama pusat kegiatan nasional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a meliputi :

- a. perdagangan dan jasa;
- b. pariwisata;
- c. pendidikan;
- d. kesehatan; dan
- e. pelabuhan

(3) Fungsi kegiatan utama pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b meliputi:

- a. perdagangan dan jasa;
- b. pariwisata;
- c. pendidikan; dan
- d. kesehatan.

(4) Fungsi kegiatan utama sub pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c meliputi:

- a. sub pusat pelayanan kota di Unit Pengembangan XI Tambak Osowilangun memiliki fungsi industri, perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan, kesehatan dan pariwisata;
- b. sub pusat pelayanan kota di Unit Pengembangan VIII Dukuh Pakis Memiliki fungsi perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan, kesehatan; dan
- c. sub pusat pelayanan kota di Unit Pengembangan II Kertajaya Memiliki fungsi perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran, pendidikan, kesehatan dan pariwisata.

(5) Fungsi kegiatan utama pusat lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d meliputi :

- a. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan I Rungkut meliputi permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, lindung terhadap alam dan industri;
- b. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan II Kertajaya meliputi permukiman, perdagangan, pendidikan, dan lindung terhadap alam;
- c. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan III Tambak Wedi meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, rekreasi dan lindung terhadap alam;
- d. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IV Dharmahusada meliputi permukiman, perdagangan, pendidikan dan kesehatan;
- e. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan V Tanjung Perak meliputi pelabuhan, kawasan pertahanan dan keamanan negara, kawasan industri strategis, perdagangan dan jasa, dan lindung terhadap bangunan dan lingkungan cagar budaya;

- f. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VI Tunjungan meliputi permukiman, pemerintahan, dan perdagangan dan jasa;
- g. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VII Wonokromo meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, dan pertahanan dan keamanan negara;
- h. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan VIII Dukuh Pakis meliputi permukiman, perdagangan dan jasa, industri, dan pertahanan dan keamanan negara;
- i. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan IX Ahmad Yani meliputi permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa dan pemerintahan;
- j. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan X Wiyung meliputi permukiman, pendidikan, industri dan lindung terhadap alam;
- k. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XI Tambak Osowilangun meliputi pelabuhan, permukiman, perdagangan dan jasa, industri, dan lindung terhadap alam; dan
- l. fungsi kegiatan utama pusat lingkungan pada Unit Pengembangan XII Sambikerep meliputi permukiman, perdagangan dan jasa dan lindung terhadap alam.

3.1.4 Kawasan CBD Surabaya

Kawasan Central Business District (CBD) adalah sebuah area yang menjadi pusat kegiatan ekonomi, bisnis, dan seringkali menjadi pusat pemerintahan di suatu kota. Ciri-ciri kawasan CBD adalah :

Ciri Fisik

- **Konsentrasi gedung-gedung tinggi**

CBD umumnya didominasi oleh gedung-gedung perkantoran bertingkat tinggi yang menampung berbagai macam perusahaan.

- **Infrastruktur yang memadai**

Kawasan ini memiliki infrastruktur yang baik, seperti jalan raya yang lebar, sistem transportasi umum yang efisien, dan jaringan utilitas yang handal.

- **Desain modern dan arsitektur yang mencolok**

Bangunan-bangunan di CBD seringkali memiliki desain modern dan arsitektur yang unik untuk menarik perhatian.

Ciri Fungsi

- Pusat kegiatan ekonomi

CBD adalah pusat kegiatan ekonomi utama di kota, dengan konsentrasi perusahaan besar, bank, dan lembaga keuangan.

- Aktivitas bisnis yang tinggi

Terjadi lalu lintas bisnis yang intens, seperti pertemuan bisnis, negosiasi, dan transaksi keuangan.

- Fasilitas penunjang bisnis yang lengkap

CBD dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang mendukung kegiatan bisnis, seperti hotel, restoran, pusat perbelanjaan, dan pusat konvensi.

Ciri Sosial

- Kepadatan penduduk yang tinggi

Pada jam kerja, kawasan CBD sangat padat karena banyak orang yang bekerja di sana.

- Tingkat kehidupan yang tinggi

Masyarakat yang tinggal atau bekerja di CBD umumnya memiliki tingkat pendapatan yang tinggi.

- Lingkungan yang dinamis

CBD adalah lingkungan yang selalu berubah dan berkembang seiring dengan pertumbuhan ekonomi.

Peran kawasan CBD adalah :

1. Pusat kegiatan ekonomi
2. Titik fokus kota

3. Pusat perdagangan dan perkantoran
4. Icon kekayaan dan kemajuan
5. Pengembangan infrastruktur
6. Peningkatan nilai properti
7. Pengembangan pariwisata
8. Optimalisasi aset

Berdasarkan Rencana Pengembangan Jangka Menengah Daerah Kota Surabaya pada tahun 2016-2021, kawasan CBD Surabaya meliputi Jl. Mayjen Sungkono, Jl. Kutisari, Jl. Mulyosari, Jl. Ngagel-Pucang, Jl. Kertajaya, Jl. Ahmad Yani, Jalan Lingkar Luar Barat, Jalan Lingkar Dalam Barat, Jl. Kalianak, Jl. Dharmahusada, Jl. HR Muhammad, UP VIII Dusun Pakis, Pakuwon Trade Center, Pantai Timur dan Puncak CBD Wiyung. Sedangkan dokumen Laporan Pembangunan Koridor Kota Surabaya oleh Bank Dunia tahun 2014 menyatakan bahwa CBD Surabaya terbentang antara Keputran dan Genteng (Wilayah Tunjungan). Kota Surabaya dibagi menjadi 12 unit pembangunan, kemudian unit pembangunan tersebut dinilai mempunyai karakteristik CBD diperoleh 7 kawasan CBD di Surabaya yang berlokasi di Tunjungan, Genteng, Segi delapan, Yono Suwoyo, Sungkono, Wiyung, dan MERR. Kawasan CBD ini nantinya yang akan menjadi pertimbangan lokasi perancangan apartemen one-stop living di Surabaya.

3.1.5 Tingkat Ekonomi Masyarakat, Data Kebutuhan Rumah, dan Proporsi penggunaan Lahan di Surabaya

Berikut merupakan data tingkat ekonomi masyarakat Surabaya dilihat dari rata-rata pengeluaran penduduk menurut tingkat kesejahteraan per kapita sebulan

Kuintil Pengeluaran Perkapita Sebulan	Rata-rata Pengeluaran Penduduk menurut Tingkat Kesejahteraan per Kapita Sebulan (Rupiah)	
	2021	2022
Penduduk Kuintil 1	744.649	711.531
Penduduk Kuintil 2	1.119.479	1.055.417
Penduduk Kuintil 3	1.526.762	1.420.966
Penduduk Kuintil 4	2.164.431	2.033.638
Penduduk Kuintil 5	4.212.978	4.623.765
Average (Rata-rata)	1.953.660	1.968.948

Gambar 3.2 Diagram Rata-Rata Pengeluaran Penduduk Surabaya (sumber : surabayakota.bps.go.id)

keterangan :

Kuintil 1: Penduduk Termiskin

Kuintil 2: Penduduk Miskin dan Rentan

Kuintil 3: Penduduk dengan pengeluaran Moderat

Kuintil 4: Penduduk dengan pengeluaran Menengah ke Atas

Kuintil 5: Penduduk Terkaya

Pada tabel dijelaskan bahwa rata rata pengeluaran penduduk Surabaya pada tahun 2021 adalah sebesar Rp1.953.660 dan pada 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp1.968.948

Berikut merupakan persentase penduduk menurut golongan pengeluaran perkapita sebulan 2012-2013

Kabupaten/Kota	Golongan Pengeluaran Perkapita Sebulan (Rp.)														>= 1.000.000	
	<= 99.999		100.000 s/d 149.999		150.000 s/d 199.999		200.000 s/d 299.999		300.000 s/d 499.999		500.000 s/d 749.999		750.000 s/d 1.000.000		2012	2013
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013		
Surabaya	0,00	0,00	0,18	0,00	0,13	0,10	3,89	1,95	21,54	18,71	31,03	26,61	17,00	25,32	33,38	
Jawa Timur	0,00	0,00	0,58	0,31	4,93	2,42	24,45	18,18	37,91	38,76	18,15	21,60	6,00	25,32	33,38	

Gambar 3.3 Diagram Persentase Penduduk menurut Golongan Pengeluaran Perkapita di Surabaya (sumber : surabayakota.bps.go.id)

Data tabel tersebut diambil oleh BPS pada tahun 2012-2013 menjelaskan bahwa masyarakat Surabaya tahun 2013 dengan pengeluaran perkapita lebih dari Rp1.000.000 sebulan berada di angka 33,38. Hal ini berarti masyarakat dengan pengeluaran perkapita tertinggi berada di urutan nomor 2 setelah masyarakat dengan pengeluaran perkapita 200.000 s/d 299.999.

Kabupaten Kota Se Jawa Timur	(Seri 2010) Pertumbuhan Ekonomi Menurut Kabupaten Kota (Persen)	
	2023	2022
Kabupaten Pacitan	4,46	5,54
Kabupaten Ponorogo	5,14	3,24
Kabupaten Trenggalek	4,92	4,52
Kota Surabaya	5,70	6,51
Kabupaten Gresik	4,62	7,38
Kabupaten Bangkalan	1,20	-1,12
Kabupaten Sampang	2,56	2,31
Kabupaten Pamekasan	4,96	4,66
Kabupaten Sumenep	5,35	3,11
Kota Kediri	1,92	3,96

Gambar 3.4 Diagram Pertumbuhan Ekonomi Kota di Jatim
(sumber : surabayakota.bps.go.id)

Semakin tinggi angka pertumbuhan ekonomi, maka semakin baik pula tingkat kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi juga dapat mendorong pemerataan pendapatan dan proses pembangunan ekonomi. Pada tabel dijelaskan bahwa Pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya pada tahun 2023 meningkat sebesar 5,70% , meskipun mengalami perlambatan dibandingkan tahun 2022 yang mencapai 6,51%. Persentase penduduk miskin di Kota Surabaya pada Maret 2024 adalah 3,96%. Jumlah penduduk miskin di Surabaya pada Maret 2024 adalah 116.620 jiwa, turun dari 136.370 jiwa pada Maret 2023.

Berikut merupakan distribusi persentase rumah tangga menurut kabupaten/kota dan status penguasaan bangunan tempat tinggal di Provinsi Jawa Timur 2023

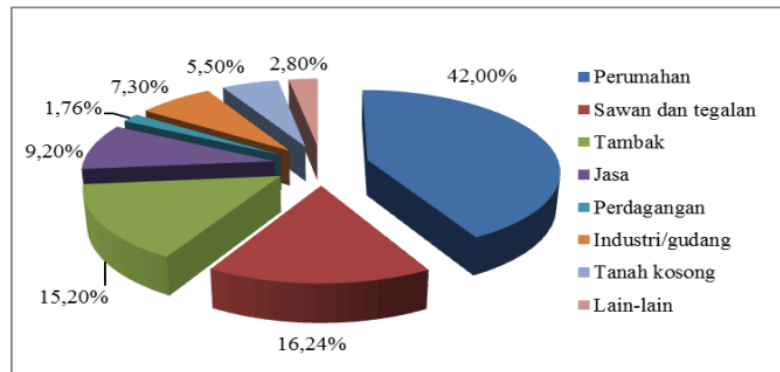
Kabupaten/Kota	Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Milik Sendiri	Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Kontrak/Sewa	Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Lainnya	Jumlah Persentase Rumah Tangga dengan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal
Pacitan	98,49	-	1,51	100,00
Ponorogo	97,04	0,47	2,49	100,00
Trenggalek	95,58	0,15	4,27	100,00
Tulungagung	93,35	1,01	5,64	100,00
Blitar	94,77	0,53	4,70	100,00
Kediri	88,75	1,99	9,26	100,00
Malang	94,65	0,61	4,74	100,00
Lumajang	93,20	1,29	5,51	100,00
Jember	92,27	1,67	6,06	100,00
Kota Surabaya	64,63	16,05	19,32	100,00
Kota Malang	79,59	5,62	14,79	100,00
Kota Probolinggo	88,28	3,97	7,75	100,00
Kota Pasuruan	81,13	6,37	12,50	100,00
Kota Mojokerto	77,83	5,50	16,67	100,00
Kota Madiun	70,32	8,13	21,55	100,00
Kota Surabaya	64,63	16,05	19,32	100,00
Kota Batu	90,88	2,16	6,96	100,00
Jawa Timur	90,92	2,63	6,45	100,00

Gambar 3.5 Diagram Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal di Jatim
(sumber : surabayakota.bps.go.id)

Pada tabel menjelaskan bahwa di Kota Surabaya persentase masyarakat yang memiliki tempat tinggal milik sendiri sebesar 64,63% sisanya 16,05 tempat tinggal kontrak/sewa dan 19,32% penguasaan bangunan tempat tinggal lainnya. Angka tersebut cukup besar, berdasarkan pernyataan Direktur KADIN Institute, Dr Ir Jamhadi, MBA, sekaligus dewan pendiri Surabaya Creative City Forum (SCCF) berkata bahwa Jumlah penduduk Surabaya mencapai 3 juta jiwa, 40 % diantaranya belum memiliki rumah.

Pada data RTRW 2015, Kawasan terbangun di wilayah Kota Surabaya, meliputi hampir 2/3 dari seluruh luas wilayah. Konsentrasi perkembangan fisik kota yang berada di kawasan pusat kota dan membujur dari kawasan utara hingga selatan kota, pada saat ini cenderung bergeser ke kawasan barat dan kawasan timur kota. Secara umum perkembangan fisik kota tersebut

didominasi oleh pembangunan kawasan perumahan (housing estate) dan fasilitas perniagaan.



Gambar 3.6 Proporsi Penggunaan Lahan Kota Surabaya (sumber : jurnal teknik sipil KERN Vol.1 N0. 2 November 2011)

Distribusi penggunaan lahan di Kota Surabaya didominasi oleh kawasan perumahan yang mencakup sekitar 42,00% dari total luas wilayah. Area persawahan dan tegalan menempati sekitar 16,24%, sementara tambak mengambil porsi sebesar 15,20%. Lahan yang digunakan untuk kegiatan jasa mencakup 9,2%, dan untuk perdagangan sebesar 1,76%. Kawasan industri dan pergudangan menyumbang sekitar 7,30% dari total penggunaan lahan. Sisa lahan terdiri dari area yang belum dimanfaatkan sebesar 5,50% serta penggunaan lainnya sebesar 2,8%.

3.1.6 Data Bangunan Apartemen di Surabaya

Berikut merupakan beberapa data apartemen beserta lokasi yang ada di Kota Surabaya.

Nama Apartemen	Lokasi
Trillium	Jl. Pemuda No. 108 - 116, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60271
Apartemen Puncak Marina	Jl. Margorejo Indah XVII No.2-4, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60239
Sumatra36	Jl. Sumatera No.36, Gubeng, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60281
One Icon Residence	Plaza Tunjungan III, Jl. Jend Basuki Rachmad, No. 2-12, Surabaya, Jawa Timur 60271

One Signature Gallery	Jl.Raya Gubeng 44, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60281
Grand Shamaya	Jl. Embong Sawo No.1, Embong Kaliasin, Genteng, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia.
The Peak Residence Surabaya	Jl. Embong Malang, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
Praxis	Jl. Sonokembang, Embong Kaliasin, Genteng, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
The Samator	Jl. Raya Biliton No. 36, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60237
Puncak Dharmahusada	Jl. DR.Ir. H. Soekarno 9, Surabaya Timur 60298
Marvell City	Jl. Ngagel 123, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60246
One Galaxy	Jl. Dharmahusada Indah Timur, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
Gunawangsa Manyar	Jln. Menur Pumpungan No.62, Manyar, Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60116
Gunawangsa MERR	Jl. Kedung Baruk No. 96, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia, 60298
One East Residence	Jl. Dr. Ir. H. Soekarno No., Kertajaya Indah Timur No.151, Gebang Putih, Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60117,
One East	Jl Kertajaya Indah No.79, Manyar Sabrangan, Mulyorejo, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
The Voila	Jln. Mayjen Sungkono No. 89, Pakis, Sawahan, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia.

*Tabel 3.1 Tabel Data Bangunan Apartemen di Surabaya
(sumber : analisis pribadi)*

3.1.7 Peraturan - Peraturan

3.1.7.1 Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Berdasarkan Permen PUPR no. 14 tahun 2017 tentang persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagai berikut :

Hubungan Horizontal Antarruang/Antarbangunan

Pasal 10

- (1) Hubungan horizontal antarruang/antarbangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a berupa tersedianya

sarana yang memadai untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.

- (2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pintu;
 - b. selasar;
 - c. koridor;
 - d. jalur pedestrian;
 - e. jalur pemandu; dan/atau
 - f. jembatan penghubung antarruang/antarbangunan.
- (3) Pemenuhan persyaratan kemudahan hubungan horizontal antarruang/antarbangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan:
 - a. jumlah sarana;
 - b. ukuran sarana;
 - c. konstruksi sarana;
 - d. jarak antarruang/antarbangunan;
 - e. fungsi Bangunan Gedung;
 - f. luas Bangunan Gedung; dan
 - g. jumlah pengguna dan pengunjung Bangunan Gedung.

Kelengkapan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 36

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang laktasi;
 - d. taman penitipan anak (TPA);
 - e. toilet;
 - f. bak cuci tangan;
 - g. pancuran;

- h. urinal;
 - i. tempat sampah;
 - j. fasilitas komunikasi dan informasi;
 - k. ruang tunggu;
 - l. perlengkapan dan peralatan kontrol;
 - m. rambu dan marka;
 - n. titik pertemuan;
 - o. tempat parkir;
 - p. sistem parkir otomatis; dan
 - q. sistem kamera pengawas
- (2) Perancangan dan penyediaan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung Umum harus memperhatikan:
- a. fungsi Bangunan Gedung;
 - b. luas Bangunan Gedung; dan
 - c. jumlah Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung

3.1.7.2 Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya

Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 sebagai berikut :

Pasal 7

- (1) Intensitas dan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan ketentuan mengenai besaran bangunan yang diperbolehkan pada suatu lahan yang meliputi KDB maksimum, KLB maksimum, ketinggian bangunan maksimum, KDH minimum, KTB maksimum serta jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah (basement) maksimum.
- (2) Intensitas dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (3) Khusus untuk bangunan bertingkat tinggi dan ketinggian lebih dari 40 m (empat puluh meter), ketinggian bangunan diberikan dengan mempertimbangkan : a. peta zona ketinggian maksimal bangunan; dan b. batasan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- (4) Peta zona ketinggian maksimal bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (5) Bangunan tinggi dapat didesain menggunakan bentuk podium dengan ketinggian podium maksimal 40 (empat puluh) meter.
- (6) Dalam rangka meningkatkan kualitas ruang dapat diberikan penambahan ketinggian podium hingga 10% (sepuluh persen) dengan dilengkapi kajian teknis dari tenaga ahli.
- (7) Terhadap permohonan bangunan sistem blok/superblok/ Central Business District (CBD) dengan luas paling sedikit 3 ha (tiga hektar) atau ketinggian paling sedikit 20 (dua puluh) lantai yang merupakan bangunan dengan tingkat kompleksitas tinggi yang belum diatur dalam pedoman dan standar teknis, maka analisa ketinggian bangunan dilakukan melalui koordinasi dengan Tim Ahli Perencana dan/atau Badan Koordinasi Perencanaan Ruang Daerah (BKPRD) apabila mempengaruhi rencana struktur ruang dan pola ruang kota.
- (8) Bangunan milik Pemerintah yang berfungsi untuk kepentingan umum, dapat diberlakukan ketentuan khusus dengan dilengkapi pertimbangan teknis oleh Tenaga Ahli.

Pasal 10

- (2) GSB untuk zona perdagangan/jasa komersial diatur sebagai berikut:
 - a. garis sempadan muka bangunan, yaitu :

1. pada jalan dengan lebar sampai dengan 10 m (sepuluh meter), maka garis sempadan muka bangunan sekurang-kurangnya 4 m (empat meter);
 2. pada jalan dengan lebar lebih dari 10 m (sepuluh meter), maka garis sempadan muka bangunan sekurang-kurangnya 6 m (enam meter).
- b. garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan, yaitu:
1. pada persil dengan panjang dan/atau lebar lahan setelah terpotong GSP paling sedikit adalah 20 m (dua puluh meter), maka garis sempadan belakang bangunan dan/atau garis sempadan samping bangunan pada salah satu sisi sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter);
 2. dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 1 pada persil yang berada di posisi pojok, dengan ketinggian maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dan KDB kurang atau sama dengan 50 % (lima puluh persen), maka tidak dipersyaratkan garis sempadan samping dan belakang bangunan.
 3. garis sempadan samping dan belakang bangunan untuk bangunan non rumah tinggal/ bangunan tinggi/superblok, berpedoman pada arahan garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan, serta luas dan dimensi minimal untuk bangunan non rumah tinggal/bangunan tinggi/superblok.

3.1.7.3 Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya

Jenis kegiatan :

Mall, shopping center, lifestyle mall, perkantoran, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan, dan sejenisnya

1. Intensitas :
 - a. KDB maksimum yang diizinkan : 50% berlaku untuk sistem blok
 - b. KLB maksimum yang diizinkan : 2 poin (setara retail)
 - c. KTB maksimum yang diizinkan : 65%
 - d. KDH minimal yang diizinkan : 10%
2. Tata Bangunan :
 - a. GSB minimal yang diizinkan : disesuaikan dengan Lampiran XVII ketentuan GSB minimal dan ketentuan jarak bebas antar bangunan
 - b. Tinggi bangunan maksimum yang diizinkan :
 - Untuk lebar jalan ≥ 40 meter : 250 meter (mempertimbangkan rekom KKOP)
 - Untuk lebar jalan 21 s/d < 40 meter : 200 meter (mempertimbangkan rekom KKOP)
 - Untuk lebar jalan 16 s/d < 21 meter : 50 meter (mempertimbangkan rekom KKOP)

Tinggi bangunan 250 meter, 200 meter, dan 50 meter (mempertimbangkan rekom (KKOP) tersebut diatas dapat diizinkan dengan memenuhi 3 (tiga) kriteria sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038 yaitu :

 1. Sudah tersedia Angkutan Massal Cepat (AMC) dan *Transport Demand Management (TDM)*;
 2. Lebar jalan eksisting sudah sesuai dengan lebar jalan pada rencana tata ruang; dan
 3. Penyertaan kontribusi terhadap pembangunan daerah. Sehingga untuk tinggi bangunan maksimum tanpa kriteria yang diizinkan pada kegiatan tersebut adalah 40 meter.
 - c. Jumlah lantai *basement* maksimum yang diizinkan : 3 lantai