

## **BAB III**

### **TINJAUAN KHUSUS PUSAT PERBELANJAAN**

#### **3.1 Tinjauan Kondisi Umum Kota Surabaya**

Kota Surabaya adalah ibukota dari Propinsi Jawa Timur yang terdiri dari 5 Wilayah yaitu Surabaya Barat, Surabaya Timur, Surabaya Pusat, Surabaya utara, dan Surabaya selatan dengan memiliki total 33 Kecamatan.

##### **3.1.1 Tinjauan Kondisi Geografis dan Geologi**

Surabaya adalah salah satu kota dari 33 provinsi yang ada di seluruh wilayah Indonesia, dan terletak di pulau Jawa Timur. 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

Kota Surabaya terletak di antara 07°09'00" – 07°21'00" Lintang Selatan dan 112°36' - 112°54' Bujur Timur, dan memiliki luas daerah 333,063 km<sup>2</sup>.

##### **3.1.2 Tinjauan Kondisi Klimatologis**

Kondisi iklim di wilayah Kota Surabaya termasuk beriklim tropis. Musim kemarau terjadi Antara bulan Mei- Oktober sedangkan musim hujan terjadi antara bulan November-April dengan curah hujan rata-rata 165,3 mm dan curah hujan diatas 200 mm terjadi pada bulan Januari-Maret dan November-Desember. Adapun kelembaban udara Kota Surabaya yang minimal sebesar 50% dan dengan maksimum sebesar 92%. Temperatur suhu di Kota Surabaya terendah sebesar 23,6°C dan maksimum 33,8°C.

## **3.2 Pusat Perbelanjaan di Surabaya**

### **3.2.1 Pemilihan Lokasi Pusat Perbelanjaan Di Surabaya**

Terdapat beberapa syarat pemilihan site pada fungsi bangunan pusat perbelanjaan, yaitu :

1. Zoning yang ada harus mengizinkan pengembangan pusat perbelanjaan.
2. Site harus di control oleh pengembang atau penyewa yang mahir.
3. Site merupakan lahan terbuka dan luas.
4. Site berada pada 1 potongan, berada pada tepi jalan, terdapat saluran air utama, dan bebas dari halangan jalan raya atau kendala lain yang akan memaksa pembangunan di bagian terpisah.
5. Aksesibilitas harus memungkinkan pemanfaatan potensi pusat perbelanjaan.
6. Lahan disekitar site harus bebas dari perkembangan yang kompetitif dan jika mungkin justru bersifat meningkatkan pengoprasian pusat perbelanjaan.

### **3.2.2 Lokasi Site Terpilih**

Berdasarkan peta rencana tata ruang wilayah Kota Surabaya yang dikeluarkan tahun 2015, pada daerah kecamatan rungkut memiliki arahan pengembangan berupa fasilitas umum, Perumahan, dan jasa perdagangan- fasilitas komersial. maka kecamatan rungkut merupakan kawasan yang yang dapat dan tepat untuk digunakan sebagai pengembangan Pusat perbelanjaan di Surabaya Timur, sesuai dengan arahan pengembangan yang direncanakan oleh pemerintah kota Surabaya.



Gambar 3.1 Peta RTRW Kota Surabaya  
(Sumber: Petaperuntukan.surabaya.go.id)

Lokasi yang terpilih untuk perencanaan pusat perbelanjaan dengan arsitektur hijau ini terletak di jalan raya Kedung Baruk, Kecamatan rungkut, kelurahan kedung baruk. Menurut kawasan rencana yang berada di kecamatan rungkut, terdapat jalan MERR yang mempunyai peranan yang strategis terhadap kecamatan lainnya di daerah Surabaya Timur. Selain itu, dengan adanya jalan lingkar MERR, kawasan ini menjadi leading sektor yang dapat menjadi daya tarik/magnet kegiatan ekonomi di daerah lainnya. Sebagai pusat perbelanjaan yang baru di Surabaya Timur, diharapkan akan dapat memberikan keseimbangan dalam persebaran pusat perbelanjaan yang ada di Surabaya, Sehingga dapat mengurangi beban kepadatan Surabaya terutama terhadap persebaran pusat perbelanjaan di area Surabaya Pusat dan Surabaya selatan.



Gambar 3.2 Peta Peruntukkan Kota Surabaya  
(Sumber: Petaperuntukan.surabaya.go.id)

Berdasarkan peta perencanaan kawasan perencanaan diatas, Lokasi dengan luasan , memiliki batas:

- Batas Utara : Kali Wonokromo
- Batas Timur : Jalan Lingkar MERR
- Batas Selatan : Kali Wonorejo
- Batas Barat : Rumah Warga

Pusat perbelanjaan yang akan didirikan terkait dengan beberapa aturan setempat yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Surabaya, antara lain:

- Tinggi maksimal bangunan : Bebas.
- Lantai bangunan maksimum : Bebas.
- Koefisien dasar bangunan : 50%
- Koefisien lantai bangunan : 2x total luas Lahan

### 3.2.3 Kondisi Eksisting Site

Tabel 3. 1 Kondisi Eksisting Site

Kriteria Site	Kondisi Eksisting Site
Zoning yang ada harus mengizinkan pengembangan pusat perbelanjaan	Site merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk kawasan perdagangan-fasilitas komersial oleh RTRW Kota Surabaya
Site berada pada 1 potongan, berada pada tepi jalan, terdapat saluran air utama, dan bebas dari halangan jalan raya atau kendala lain yang akan memaksa pembangunan di bagian terpisah.	Site berupa 1 area bidang tanah yang tidak terbagi dan tidak terhalangi jalan raya. Di sekitar site juga terdapat saluran air yang dapat mendukung pusat perbelanjaan.
Aksesibilitas harus memungkinkan pemanfaatan potensi pusat perbelanjaan	Site terletak di tepi jalan raya, dan di sebelah timur site terdapat jalan yang dapat dimanfaatkan sebagai akses untuk mencegah kemacetan pada jalan utama.
Lahan disekitar site harus bebas dari perkembangan yang kompetitif dan jika mungkin justru bersifat meningkatkan pengoprasian pusat perbelanjaan	Tidak ada lahan lain di sekitar site yang difungsikan sebagai perkembangan pusat perbelanjaan. Lahan di sekitar site justru mendukung pengoprasian pusat perbelanjaan karena terdapat universitas dan apartemen.

Sumber : Analisis Penulis,2015