

### **3. GAMBARAN UMUM CITY OF TOMORROW MALL**

#### **3.1. Identifikasi Perusahaan**

##### **3.1.1 City of Tomorrow Surabaya**

Superblok CITO (Everything In One) adalah sebuah kawasan bisnis yang menjanjikan yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani, Surabaya, yang meliputi mal/pusat perbelanjaan, gedung perkantoran modern plus hotel yang saat ini masih belum dirampungkan dan apartemen dengan standar internasional dan sekarang ini juga telah ada Universitas UPH.

Perkantoran berupa enam gedung futuristic dengan berbagai fasilitas pribadi memiliki office signage pribadi, lift pribadi, area komersial pribadi, dan lobi pribadi. Dan juga fasilitas parkir dan taman pribadi yang terletak di atas atap. Perkantoran ini terintegrasi dengan Mall. Hotel akan dikelola oleh Aryaduta regency Surabaya ( bintang lima). Hotel ini terdiri dari 230 kamar dan 12 suite. Fasilitas yang disediakan di dalam hotel antara lain pusat bisnis, grand ballroom, function room, café and lounge restaurant dan rejuvenating spa. Hotel ini juga akan terintegrasi dengan Mall.

Hunian berupa kondominium yang terdiri dari 375 dikelola oleh Arya Duta Surabaya. Fasilitas yang disediakan antara lain masa keanggotaan 5 tahun untuk mendapatkan fasilitas hotel, lobi lift pribadi, keamanan 24 jam dan sumber penerangan alami melalui jendela setinggi 3 meter dari lantai hingga langit-langit di tiap kamar. Kondominium ini terintegrasi dengan Mall.

Mal CITO dengan luas bangunan sekitar 120.000 meter persegi akan menawarkan 1.700 unit toko yang terdiri dari exterior shop, specialty shop, café/restoran dan mega food city yang terdiri dari 150 unit rumah makan dan kafe. Mall CITO yang dirancang oleh DP International Architects dari Singapura akan terdiri dari 4 lantai dan menyediakan lahan parkir untuk 2.300 kendaraan bermotor. Direncanakan, Mal CITO akan diisi oleh para anchor tenant seperti Hypermart, Matahari Department Store, Timezone, Cinema 21 (4 plex) serta para big tenant lainnya yang sudah punya nama (branded) dan dikenal luas oleh kalangan masyarakat Surabaya. Mal CITO menggunakan konsep strata title (hak

milik) yang berarti para calon pembeli/masyarakat yang ingin berinvestasi atau membuka usaha untuk mencari keuntungan dapat membeli stan secara permanen dan mendapatkan sertifikat.

City of Tomorrow merupakan suatu area komersial yang mengusung konsep superblok milik grup Lippo yang terdapat berbagai fasilitas komersial yang dibangun menyatu. Mulai dari hotel, mall, perkantoran, hunian apartemen 375 unit, hingga convention & exhibition hall. Hotel di City of Tomorrow itu akan diberi nama The Aryaduta Regency Surabaya. CITO dikembangkan oleh PT. Surya Mitra Jaya dengan sponsor dan agen marketing umum PT. Lippo Karawaci, Tbk. Kantor pemasaran CITO yang bernama Number One, terletak di jalan Jend. Achmad Yani 288, Surabaya, Jawa Timur. Nomor telepon 62 31 8275888/62 31 8273888n dan nomor fax 62 31 8273666. Kantor utamanya bertempat di 2121 Boulevard Gajah Mada 01-01 Lippo Cyber Park, Lippo Karawaci Utara, Tangerang 15811, Banten, Indonesia, nomor telepon 62 21 5579-0190/91 dan nomor fax 62 21 5579-7220.

### **3.1.2 Pusat Perbelanjaan dan Lokasi keberadaan City of Tomorrow Surabaya**

City of Tomorrow menekankan pada gaya hidup yang modern dan elegan di lokasi paling strategis di kota Surabaya. CITO menjanjikan pengalaman berbelanja yang menyenangkan dengan toko-toko yang merupakan merek-merek ternama, makan dan minum di rumah makan yang bertaraf internasional. Menonton film di bioskop jaringan Cineplex 21, atau menikmati kesenangan di Timezone bekerja dan bermain di bawah satu atap di CITO yang menawarkan “A LifeStyle Haven at Your Doorstep”.

Kelebihan yang dimiliki oleh CITO adalah Keberadaan City of Tomorrow yang berdekatan dengan Bandara Internasional Juanda dan pintu utama bagi arus lalu lintas dari dan ke Surabaya dari seluruh kota Jawa Timur bagian Timur dan Selatan. Hal tersebut memberikan keuntungan bagi City of Tomorrow dalam mengembangkan usahanya, dimana komersial ini benar-benar memperhitungkan lokasi yang tepat dan strategis. Dipilihnya lokasi dari City of Tomorrow di Jalan Achmad Yani yang berada di Bundaran Waru no 1 atau no

288 adalah karena suatu pertimbangan lokasi yang strategis karena berada berseberangan dengan kota Sidoarjo. Dengan menganalisa bagaimana kesesuaian antara teori lokasi yang ada dan aplikasi yang berada di lapangan.

### **3.1.3 Kondisi eksisting keberadaan City of Tomorrow.**

Ada berbagai alasan yang melatarbelakangi Grup Lippo untuk membangun lokasi suatu area komersial yang luas didirikan di Kawasan Surabaya Selatan yaitu tepatnya berada di Jalan Achmad Yani di bundaran Waru, dimana Grup Lippo sampai mempertahankan keberadaan lokasi ini dari berbagai kontroversi, kritik, opini, dan komentar pedas baik dari instansi, akademisi maupun masyarakat yang tanggap terhadap keberadaan lokasi City of Tomorrow.

Hal yang melatarbelakanginya tak lain adalah kawasan Surabaya Selatan merupakan kawasan yang pertumbuhannya sangat pesat sebagai kawasan komersial dibandingkan dengan dari kawasan lainnya, karena infrastrukturnya lebih tersedia dan kawasan itu sudah menyambung dengan Sidoarjo.

Maraknya pertumbuhan real estat di Sidoarjo yang bahkan lebih cepat dari Surabaya, akan berdampak positif terhadap percepatan pertumbuhan bisnis Kawasan Waru dan Surabaya Selatan. Para penghuni perumahan mewah di Sidoarjo dan Surabaya Selatan tidak perlu lagi masuk ke tengah Kota Surabaya untuk berbelanja, karena di Waru dan sekitar bundaran Waru Jl. Achmad Yani kini sudah dan bakal tersedia pusat-pusat perbelanjaan yang tidak kalah mewahnya.

Lokasi Surabaya Selatan yang dekat dengan Sidoarjo dan Surabaya Timur ini, memungkinkan pertumbuhan komersial daerah Waru dan sekitarnya lebih cepat. Karena jumlah penduduk bisa datang dari berbagai penjuru. Sedangkan aneka ragam industri yang ada di Rungkut dan Waru juga memudahkan bagi pengelola perbelanjaan untuk menawarkan kepada calon tenant dengan aneka barang dagangan, karena suplai barang dagangan cukup dari industri yang ada di sekitar lokasi itu juga. Contohnya, tidak jauh dari Waru terdapat pabrik Maspion I dengan aneka produk peralatan rumah-tangga.

Di sekitar itu juga banyak terdapat industri makanan olahan, garmen, dan barang kebutuhan keseharian lainnya. Begitu pula dengan produksi bahan-bahan

pangan agribisnis dan agro industrinya, karena pintu tol ke arah Malang dan Pasuruan (kedua daerah penghasil sayur-mayur dan hortikultura terbesar di Jatim) juga berada di Waru. Sehingga Surabaya Selatan merupakan kawasan yang tumbuh dengan pesat, karena kawasan ini dinilai sangat strategis bagi keberadaan suatu area komersial, karena banyak hal yang menjadi latar belakang tumbuh pesatnya kawasan Surabaya Selatan.

Yang menjadikan lokasi dari keberadaan City of Tomorrow menjadi penting terkait mengenai potensi kawasan itu tidak terlepas dari lokasinya yang berdekatan dengan bandara internasional Juanda, dan pintu utama bagi arus lalu lintas dari dan ke Surabaya dari seluruh kota di Jatim bagian timur dan selatan. Yaitu lokasi City of Tomorrow (CITO) yang ada di antara Jalan Ahmad Yani dan Gerbang Tol Waru II jelas merupakan kelebihan tersendiri bagi keberadaannya. Boleh dibilang CITO berada di pintu gerbang masuk Surabaya dari Mojokerto, Sidoarjo, Perak, dan Bandara Djuanda.

Sehingga keberadaan dari City of Tomorrow ini dapat dikatakan sebagai lokasi yang strategis. Sedangkan alasan lain adalah terkait potensi bisnis di kawasan selatan Surabaya ini yang sebenarnya sudah tumbuh sejak lama karena lokasinya terkait langsung dengan pusat-pusat industri di kawasan Waru. Meski Waru merupakan secara administratif merupakan bagian paling barat dari Kabupaten Sidoarjo, setiap orang akan mengatakan Waru adalah bagian dari Surabaya Selatan. Bandara Juanda sendiri sebenarnya juga bagian dari Sidoarjo. Surabaya Selatan sebagai kawasan komersial sebenarnya sudah terbentuk dengan berdirinya pusat-pusat perbelanjaan dan perkantoran, seperti Maspion Square yang ditempati Giant Hypermarket di Jl. Achmad Yani, serta PlazaMarina di Jl Margorejo. Belum lama ini Pemkot Surabaya juga telah mengeluarkan izin prinsip dan izin lokasi kepada Grup Pakuwon di Jl. Ketintang, Surabaya Selatan, untuk plaza dengan nama Royal Plaza. Proyeknya fisikny sudah dalam pengerjaan.

Di sepanjang Jl. Achmad Yani hingga ke Waru, selain ada Giant Hypermarket, juga ada Alfa Supermarket dan pusat perkulakan Makro. Aneka industri juga ada di sepanjang jalan itu. Terminal bus Bungur Asih yang setiap hari mencatat puluhan ribu orang (penumpang) keluar-masuk Surabaya, juga berlokasi di sana. Dari sektor perkantoran, di Jl. Achmad Yani juga berdiri Gedung Graha

Pena berlantai 26 milik Grup Jawa Pos dengan tingkat hunian lumayan tinggi. Di seberang jalan gedung itu, masih di Jl. Achmad Yani, sedang dalam pengerjaan proyek properti prestisius milik Pemprov Jatim, yakni gedung Jatim Expo sebagai fasilitas modern untuk exhibition centre. .

Sedangkan Di ujung Jl. Achmad Yani, tepatnya di Bundaran Waru, juga berdiri megah gedung perkantoran Graha Pangeran milik Grup Samator. Tingkat hunian gedung dengan icon Bank BNI 46 itu cukup tinggi dengan berbagai sektor usaha di dalamnya. Di Graha Pangeran juga terdapat Kantor Wilayah Bank BNI 46 yang wilayah kerjanya hingga Bali dan Nusa Tenggara Barat.

Di sepanjang Jl. Achmad Yani juga terdapat tiga kampus perguruan tinggi dengan jumlah puluhan ribu mahasiswa, sehingga ikut meramaikan suasana pusat-pusat komersial kawasan tersebut, yakni kampus IAIN Sunan Ampel, Universitas Bhayangkara, dan Universitas Petra. Setelah mengetahui kondisi eksisting dari lokasi City of Tomorrow, sehingga dapat diketahui apa yang melatarbelakangi Grup Lippo mendirikan suatu area komersial seperti superblock CITO (City of Tomorrow) berada di lokasi Jalan Achmad Yani tepatnya di bundaran waru. Yang menjadikan faktor yang sangat penting adalah pertumbuhan Surabaya Selatan yang pesat sebagai suatu kawasan komersial sehingga menjadikan suatu faktor penarik bagi pertumbuhan akan adanya kawasan komersial.

### **3.2. Visi , Misi, Dan Tujuan Perusahaan**

- Menjadi Pelabuhan utama dan pusat komersial untuk pusat perbelanjaan di daerah timur jawa dan Juga menjadi Kota persinggahan untuk daerah Timur dan Selatan di Pulau Jawa.
- Menjadi Pusat perbelanjaan yang paling lengkap dan paling mewah dengan konsep everything in one ( Mall, office , kondominium, universitas)

### **3.3 Kegiatan dan Platform City of Tomorrow Mall**

#### **3.3.1 Produk City Of Tomorrow**

Secara umum Mall City Of Tomorrow terdiri dari :

- 1700 Unit Kios

- 150 café Resto
- 27 Escalator
- 8 Travelator
- Entertainment,Lifestyle, Fashion and Food
- Convention and Exhibiton Center

Tabel 3.1. Zooning Mall

LOWER GROUND	GROUND FLOOR	UPPER GROUND	FIRST FLOOR
199 Unit	423 unit	442 unit	447 Unit
Anchor Tenant : Hypermart (8700 m2); Pusat Home Appliances (Blue); Pusat Healthcare, Sport & Music Centre (Green); Pusat Florist, Hobbies, Magazine (Purple); Other Specialty Store: Bakery, Snack Shop, Ice Cream (Pink)	Anchor Tenant : Matahari Dept Store, Exterior Shop & Café Resto (Pink); Pusat Optic, Watches, & Jewelry(Blue); Pusat Fashion, Shoes, and Leathergoods (Green); Pusat Banking (Big Tenant, Yellow)	Anchor Tenant : Matahari Dept Store, Pacific Bookstore, Pusat Handphone (Green); Beauty & Health center (Pink); Branded Fashion & Boutique (Blue)	Anchor Tenant : Cinema 21 Timezone Australia Billiard Center Mega Food City; Café Resto (Pink); Pusat Entertainment & Electronic (Blue); Pusat Lifestyle (Green)

Sumber : Data Internal CITO

Tipe- Tipe Produk :

Speciality Shop di Lantai Ground

- Etalase depan toko dari kaca bening dengan bingkai aluminium powder coated
- Lantai berlapis keramik ukuran 30x30
- Listrik sebesar 1300 VA
- Saluran telepon
- AC Sentral
- Pendeteksi api, Penyiram api
- Langit dari gypsum

- Sekat toko : Papan gypsum bercar dengan tiang logam sebagai bingkai  
Speciality shop di lantai- lantai lain

- Pintu Gulung semi berlubang
- Lantai berlapis keramik ukuran 30x30
- Listrik sebesar 1300 VA
- Saluran telepon
- AC Sentral
- Pendeteksi api, Penyiram api
- Langit dari gypsum
- Sekat toko : Papan gypsum bercar dengan tiang logam sebagai bingkai  
Toko Terbuka (open shop)

- Lemari yang dapat dikunci
- Tepian penyekat gypsum setinggi 1,1 m
- Lantai berlapis granit ukuran 60x60
- Listrik sebesar 1300 VA
- Saluran telepon
- AC sentral
- Langit setinggi langit mall

Kios Food Court

- Lantai berlapis keramik ukuran 30x30( ruang servis 20x20)
- Petak berpola homogen berukuran 60x60 sebagai permukaan meja kasir
- Pembatas : tembok bata yang diplester dan dicat setinggi 1 m high ditambah partisi tanpa bingkai
- Langit dari gypsum setinggi 2,3 m
- Listrik sebesar 1300 VA
- Saluran telepon
- AC Sentral
- Pendeteksi api, Alat penyiram api
- Instalasi air bersih dan air kotor
- Kipas angin pembuangan terpusat dan perangkap pelumas
- Akses ke Koridor pelayanan
- Locker dan fasilitas toilet

- Bak cucian dan keran air

#### Toko Terbuka (open shop) Food Court

- Meja kasir dengan petak berpola homogen ukuran 60x60
- Pembatas : tembok bata setinggi 1 m high
- Listrik sebesar 1300 VA
- Saluran telepon
- AC sentral
- Pendeteksi api, alat penyiram air
- Instalasi air bersih dan kotor
- Kipas angin pembuangan terpusat dan perangkap pelumas
- Locker dan Fasilitas toilet
- Bak cucian dan Keran air

#### Toko Eksterior (Exterior shop)

- Etalase depan toko dari kaca bening dengan bingkai aluminium powder coated
- Lantai berlapis keramik ukuran 30x30, area toilet dengan keramik ukuran 20x20
- Listrik sebesar 2200 VA
- Saluran telepon
- Pendeteksi api, alat penyiram
- Langit-langit konkrit terbuka yang di cat
- Toilet menggunakan merek Toto atau perlengkapan sanitari dan peralatan tetap dengan merek yang setara

#### OFFICE:

- 6 Office Tower
- 5 Lantai Bangunan
- Berdiri di Atas Mall

### 3.3.2 Kebijakan Harga City of Tomorrow dan Cara pembayarannya

Untuk kebijakan harganya, Produk atau unit di City of Tomorrow dibagi berdasarkan lantai dan tipe unitnya. Berikut Price list dari tiap macam unit.

Tabel 3.2. Daftar Harga Unit

Floor	Unit Type	Starting Price *	Size (m2)
Lower Ground	Specialty Shop	Rp. 84.000.000,- ++	5.04
	Open Shop	Rp. 48.000.000,- ++	1.80
Ground	Exterior Shop	Rp. 815.000.000,- ++	120.75
	Specialty Shop	Rp. 105.000.000,- ++	4.34
	Open Shop	Rp. 47.000.000,- ++	1.59
	Big Tenant	Rp. 597.000.000,- ++	51.20
Upper	Specialty Shop	Rp. 63.000.000,- ++	4.19
	Open Shop	Rp. 77.000.000,- ++	3.85
	Big Tenant	Rp. 178.000.000,- ++	35.60
First	Specialty Shop	Rp. 49.000.000,- ++	4.19
	Open Shop	Rp. 74.000.000,- ++	4.00
	Food Court	Rp. 232.000.000,- ++	13.25
	Open Food Court	Rp. 93.000.000,- ++	4.00
	Café Resto	Rp. 479.000.000,- ++	71.98
	Big Tenant	Rp. 246.000.000,- ++	24.61

Sumber : Data Internal CITO

Tabel 3.3. Daftar Pembayaran

Cara Pembayaran	Cicilan 50X	Cicilan 36X	Cicilan 24X	Cicilan 12X	Tunai Keras*	Tunai Keras Super Express**
Booking Fee	Hari ke-1 10 Juta	Hari ke-1 10 Juta	Hari ke-1 10 Juta	Hari ke-1 10 Juta	Hari ke-1 10 Juta	Hari ke-1 10 Juta
DP1	Hari ke-7 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-7 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-7 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-7 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-7 10% dari harga Net + PPN	-
DP2	Hari ke-28 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-28 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-28 10% dari harga Net + PPN	Hari ke-28 10% dari harga Net + PPN	-	-
Pelunasan	Sisa dicicil 50X tanpa bunga	Sisa dicicil 36X tanpa bunga	Sisa dicicil 24X tanpa bunga	Sisa dicicil 12X tanpa bunga	Hari ke-28	Hari ke-3

Sumber : Data Internal CITO

Keterangan:

\* Tunai Keras : Pelunasan 28 hari

\*\* Tunai Keras Super Express : Pelunasan 3 hari

### 3.3.3 Kebijakan Promosi

#### 1. Event

Tahun 2008

Untuk kebijakan promosi City of Tomorrow terus mengembangkan sayapnya terutama di dunia entertain terbukti dari berbagai acara yang diselenggarakan selalu mengundang arti-artis dari ibukota seperti :

- a. Pada tanggal 28 maret 2008 Cito mengundang Kiki Fatmala sebagai bintang tamu untuk mengikuti aerobic di atrium Cito

- b. Pada tanggal 12 april 2008 Cito mengundang Tukul Arwana dalam acara talk show WE ARE OPEN FOR YOU with Tukul Arwana
- c. Pada tanggal 4 mei 2008 City Of tomorrow mengundang Mike Idol, Rasthy, She, Juliete, dll untuk mengikuti konser di City Of Tomorrow
- d. Pada tanggal 20-26 sept 2008 City of Tomorrow mengundang Opick untuk mengikuti siraman rohani

Tahun 2009

Pada tahun 2009 diadakan juga beberapa acara pertemuan dengan artis seperti:

- a. Pada tanggal 9 agustus 2009 City of Tomorrow mengundang Rendi Pangalila, Nikita Wily, Cinta Laura, Resty Tigor, Ria Irawan, Verlita, Happy Salma dan Ferry Irawan dalam acara Meet and Greet.
- b. Pada tanggal 25 mei 2009 City of Tomorrow mengundang ATIK ( suami- suami takut istri) dalam acara Big and Beautiful In Batik
- c. Pada tanggal 15-17 agustus 2009 City of Tomorrow mengundang Miss Indonesia 2009 sebagai bintang tamu All about Coffe.
- d. Pada tanggal 29 November 2009 City of Tomorrow mengadakan Superfass : seribu perempuan fashion show bersama dengan bintang tamu Dea Imut

## 2. Lomba

Kemudian untuk meramaikan pengunjung City Of Tomorrow mengadakan berbagai lomba seperti :

Tahun 2008 :

- a. Tanggal 27 april 2008 Cito mengadakan Lomba kebaya di Atrium
- b. Tanggal 15-17 agustus 2008 Lomba bertema All about strawberry

Tahun 2009 :

- a. Tanggal 7 january 2009 Lomba menghias kue dengan 1000 anak PAUD
- b. Tanggal 4-5 april 2009 Lomba Science dan Lomba kebaya
- c. Tanggal 19 july 2009 Lomba pemilihan model Simplicity Fiesta
- d. Tanggal 12-13 desember 2009 Lomba Bridge Competition

### 3. Parade dan Festival

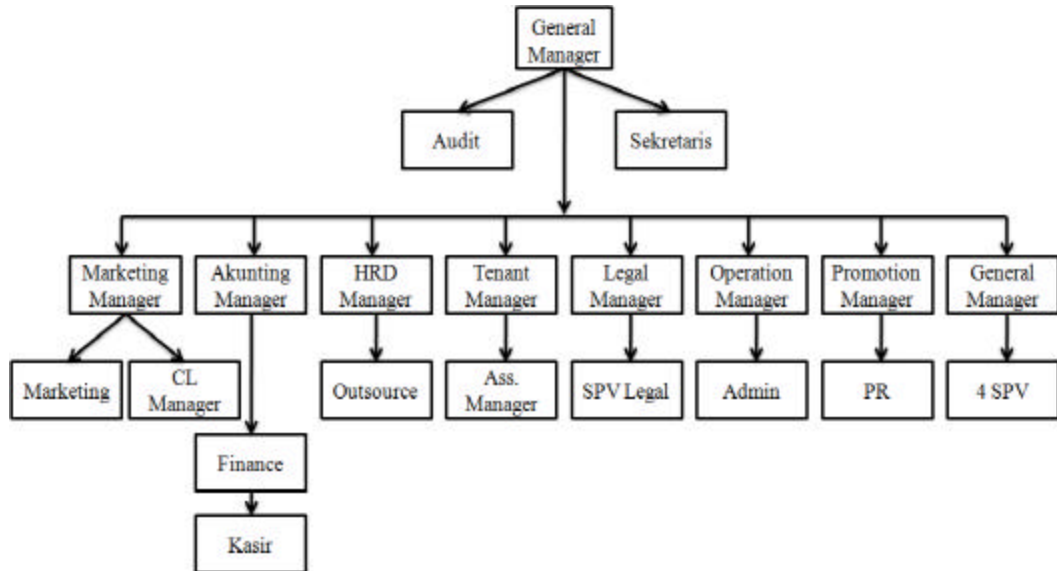
Pada Tanggal 20 Desember 2008 – 03 Januari 2009 Mickey n Friends  
Parade Show – Christmas Eve

- a. Pada tanggal 24-25 January 2009 Cito mengadakan acara Imlek (barongsai dsb)
- b. Pada tanggal 26-27 juni 2009 Acara bertema Liburan Seru di Cito
- c. Pada tanggal 17 mei 2009 Meet and Greet benci disko
- d. Pada tanggal 20-21 juni 2009 Festival Band Anak
- e. Pada tanggal 20-23 Agustus Universitas Pelita harapan mengadakan festival
- f. Pada tanggal 20 oktober Festival Full Music parade Gamelan
- g. Pada tanggal 5-6 september Cito Ramadhan Festival, dsb

### 4. Program Mall

- a. Pada tanggal 15 feb -15 april 2008 shop and Go
- b. Pada tanggal 12-29juni 2008 Sale Now On
- c. Pada tanggal 17 april-17 juni Makan sepuasnya Bayar semaunya
- d. Buy 1 get 1 free by city bank setiap pembelian counter di citylink Cito
- e. Redemption Point reward Only at City Of tomorrow
- f. Tanggal 1-31 mei Surabaya shopping Festival
- g. Tanggal 12 september 2009 Late Night Shopping
4. h, Tanggal 10 september-19 desember Shop and Go
- h. Tanggal 2-18 oktober 2009 Surabaya Hot Sale

### 3.3.4 Struktur Organisasi City Of Tomorrow



Gambar 3.1. Struktur Organisasi CITO

Sumber : Data Internal CITO