

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pesatnya laju pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan telah menjadi tantangan global yang dihadapi banyak negara, termasuk Indonesia. Negara ini mengalami peningkatan jumlah penduduk yang signifikan, terutama di kota-kota besar seperti Surabaya. Di kota ini, lonjakan jumlah penduduk sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk usia produktif. Kelompok usia 20–24 tahun, misalnya, menempati peringkat keenam dengan jumlah mencapai 292.019 jiwa. Secara umum, penduduk berusia 15–64 tahun merupakan kelompok usia produktif yang aktif dalam berbagai kegiatan, baik pendidikan, kewirausahaan, maupun pekerjaan. Kelompok ini berada dalam fase kehidupan yang sarat dengan tujuan, seperti mengembangkan karier, membina keluarga, dan memiliki hunian. Karena jumlah penduduk di rentang usia ini cukup besar, maka permintaan akan tempat tinggal pun meningkat seiring dengan kebutuhan dan tekanan hidup yang mereka hadapi.



Gambar 1.1 Struktur Penduduk  
Sumber: sensus.bps.go.id

Dari penduduk Jawa Timur, proporsi generasi Z sebanyak 24,80% dari total populasi dan Generasi Milenial sebanyak 24,32% dari total populasi Jawa Timur. Kedua generasi ini tergolong dalam kelompok usia produktif yang berpotensi

mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi. Di antara 38 kota dan kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya menempati posisi teratas sebagai wilayah dengan jumlah generasi Z terbanyak, yaitu sebanyak 920.363 jiwa yang berusia antara 11 hingga 26 tahun. Posisi kedua ditempati oleh Kabupaten Malang dengan 822.373 jiwa, disusul oleh Kabupaten Jember di urutan ketiga dengan total 764.326 jiwa (BPS JawaTimur, 2021).

Menurut Kopperschmidt's generasi adalah sekelompok individu yang mengidentifikasi kelompoknya berdasarkan kesamaan tahun kelahiran, umur, lokasi, dan kejadian – kejadian dalam kehidupan kelompok individu tersebut yang memiliki pengaruh signifikan dalam fase pertumbuhan mereka. Berdasarkan teori para ahli, generasi dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

<b>Tahun Kelahiran</b>	<b>Generasi</b>
1925-1946	<i>Veteran Generation</i>
1946-1960	<i>Baby boom generation</i>
1960-1980	<i>X generation</i>
1980-1995	<i>Y generation</i>
1995-2010	<i>Z generation</i>
2010+	<i>Alfa generation</i>

Sumber: Analisa penulis,2024

Generasi Z merupakan kelompok yang lahir antara tahun 1997 hingga 2012, dengan rentang usia saat ini antara 11 hingga 26 tahun. Sementara itu, generasi Milenial terdiri dari individu yang lahir pada tahun 1981 hingga 1996, yang kini berusia 27 hingga 42 tahun. Generasi berikutnya, yaitu Generasi X, lahir antara tahun 1965 dan 1980, sehingga saat ini berada dalam rentang usia 43 hingga 58 tahun. Adapun generasi Baby Boomer mencakup mereka yang lahir pada periode 1946 hingga 1964, yang kini berusia antara 59 dan 77 tahun. Terakhir, generasi Pre-Boomer adalah mereka yang lahir sebelum tahun 1945, yang berarti saat ini berusia di atas 78 tahun.

Generasi Z hidup di zaman serba instan sehingga mereka juga menyukai hal-hal yang instan, mudah untuk diakses dan juga hal-hal lain yang erat kaitannya

dengan efisiensi dan efektivitas dari waktu pengerjaan. Karena hal tersebut Generasi ini juga merupakan orang-orang yang mudah bosan, menyukai kebebasan dan fleksibel dimana mereka bisa mengatur kegiatan yang akan mereka lakukan baik secara bersamaan ataupun tidak. Generasi Z sudah sangat terbiasa dengan adanya teknologi dan saat ini mereka lebih banyak mengenal sesuatu melalui gadget mereka, sehingga sering sekali terlena dan kurang memerhatikan lingkungan sekitar dan tanpa disadari mereka semakin jauh tau tidak mengenal alam sekitar (Jurkiewicz, 2000)

Gen Z, yang lahir dan tumbuh di era digital, memiliki perilaku yang lebih adaptif, praktis, dan berorientasi pada efisiensi dibanding generasi sebelumnya. Adapun karakteristik Generasi X, Y, dan Z berdasarkan informasi yang tersedia:

Tabel 1.2 Karakteristik Tiga Generasi

Aspek	Gen X (1965-1980)	Gen Y (1981-1996)	Gen Z (1997-2010)
Karakteristik	Mandiri, skeptis, berorientasi hasil	Optimis, kolaboratif, berorientasi pengalaman	Adaptif, kreatif, digital-native
Teknologi	Pengguna awal komputer pribadi	Familiar dengan internet	Digital-native, sangat bergantung pada teknologi
Gaya Komunikasi	Formal, lebih suka tatap muka	Santai, menggunakan email dan pesan instan	Cepat, menggunakan media sosial dan aplikasi pesan
Lingkungan Kerja	Fokus pada keseimbangan kerja-hidup	Menyukai fleksibilitas dan kolaborasi	Mengutamakan keseimbangan teknologi
Nilai Utama	Stabilitas dan loyalitas	Pengalaman dan pengakuan	Kreativitas, inklusivitas, dan keberlanjutan
Hubungan Sosial	Berinteraksi langsung	Sangat sosial, suka berbagi pengalaman	Sangat terhubung melalui dunia maya, menghargai privasi
Hunian	Rumah tapak dengan lingkungan stabil	Rumah Cluster	Apartemen dengan fasilitas teknologi tinggi

Sumber: Tiara Syabrina, 2024

Dengan gaya hidup yang dinamis dan kebutuhan akan hunian yang

mendukung mobilitas, Gen Z lebih cocok tinggal di apartemen. Apartemen menyediakan ruang yang efisien, fasilitas modern seperti co-working space dan gym, serta akses strategis ke pusat aktivitas perkotaan. Lingkungan apartemen yang fleksibel dan ramah komunitas juga mendukung karakter Gen Z yang aktif secara sosial dan menghargai konektivitas.

Gen Z di Surabaya secara finansial memiliki potensi untuk membeli apartemen, terutama dengan skema pembiayaan yang fleksibel. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Timur, berikut adalah rata-rata upah/gaji bersih per bulan pekerja formal di Surabaya menurut tiga tahun ke belakang:

Tabel 1.3 Penghasilan Gen Z Sektor A,B dan C

Tahun	Sektor A	Sektor B	Sektor C
2020	< 1.700.000	1.800.000 - 5.000.000	> 5.000.000
2021	< 1.900.000	2.000.000 - 5.000.000	> 5.000.000
2022	< 2.500.000	2.500.000 - 5.000.000	> 5.000.000

Sumber: Badan Pusat Statistik

Sebagian besar Generasi Z di Indonesia berpenghasilan antara Rp2,5 juta hingga Rp5 juta, adapun memperoleh lebih dari Rp5 juta. Generasi ini menunjukkan potensi untuk memiliki rumah berkat minat mereka terhadap sektor industri kreatif dan kemampuan beradaptasi dalam lingkungan kerja yang fleksibel, yang dapat meningkatkan penghasilan mereka di masa depan.

Pada tahun 2024, pasar apartemen di Surabaya mengalami stagnasi dengan tingkat penjualan rata-rata hanya 55%, terutama pada segmen kelas menengah ke atas. Meski kegiatan ekonomi dan bisnis mulai kembali normal sejak pandemi mereda, sektor properti khususnya apartemen masih stagnan dikarenakan konsep desain yang monoton dan kurang inovatif, sehingga menimbulkan kebosanan pada calon penghuni. Sebagian besar apartemen menawarkan fitur yang serupa, seperti tipe unit standar dan fasilitas yang tidak membedakan satu proyek dari yang lain. Di sisi lain, distribusi permintaan apartemen di Surabaya tidak merata. Kawasan Surabaya Barat dan Timur menjadi daerah dengan tingkat penawaran apartemen tertinggi. (BPS, 2024).

Hal ini menuntut pengembang untuk menarik perhatian Gen Z, apartemen di

Surabaya perlu mengadopsi konsep inovatif seperti urban farming atau area komunal, sehingga menciptakan lingkungan yang lebih segar dan pengalaman unik bagi penghuni. Penerapan teknologi digital, seperti aplikasi pemantau tanaman, sistem irigasi otomatis, dan komunitas daring, juga dapat meningkatkan daya tarik apartemen. Menurut survei Nielsen, 72% Gen Z di Indonesia menghabiskan waktu 4-6 jam sehari di media sosial, sehingga pendekatan digital dapat menjadi strategi efektif untuk menjangkau segmen ini.

Generasi Z, yang tumbuh di era digital, sering kali menunjukkan kurangnya keterlibatan langsung terhadap isu-isu lingkungan. Tingginya paparan teknologi dan gaya hidup serba instan menjadikan kesadaran mereka terhadap keberlanjutan lingkungan cenderung rendah (Sonda, Inaya, Agnesia, Renald, & Hadrianti, 2024). Hal ini menimbulkan tantangan dalam membangun pola pikir dan kebiasaan ramah lingkungan di kalangan generasi muda, khususnya yang tinggal di kawasan perkotaan seperti Surabaya. Urban farming sebagai solusi inovatif untuk tantangan ini. Dengan mengintegrasikan urban farming di hunian apartemen, Generasi Z dapat diperkenalkan pada praktik ramah lingkungan tanpa membebankan tanggung jawab pengelolaan sepenuhnya kepada penghuni. Selain itu, apartemen dengan konsep urban farming dapat memberikan manfaat tambahan seperti menciptakan ruang hijau di tengah kota, meningkatkan kualitas udara, dan mengelola limbah organik secara efektif (Belinda, Perencanaan, Teknik, & Teknologi, 2017).

Dukungan dari pemerintah kota Surabaya juga menjadi faktor pendukung yang signifikan. Program “Surabaya Hijau” yang diluncurkan oleh pemerintah kota bertujuan untuk memperluas ruang terbuka hijau dan mendukung kegiatan pertanian perkotaan. Apartemen yang mengusung konsep urban farming dapat menjadi bagian dari inisiatif ini, sekaligus meningkatkan daya saing di pasar properti Surabaya yang kompetitif (Pemerintah Kota Surabaya, 2024).

Apartemen ini mengintegrasikan teknologi otomatisasi dan IoT, seperti smart lock, pencahayaan otomatis, dan smart appliances di setiap unit. (Pratama & Idajati, 2022). Menciptakan lingkungan yang efisien, aman, dan mendukung kesejahteraan fisik serta mental penghuni. Apartemen ini sangat sesuai dengan karakteristik Generasi Z yang mengutamakan hal-hal instan, efisiensi, dan efektivitas dalam

mengelola waktu, dengan memanfaatkan teknologi hijau dan desain inovatif, apartemen urban farming dapat menjadi ikon baru hunian berkelanjutan di Surabaya. Memungkinkan pengembang untuk tidak hanya memenuhi kebutuhan pasar tetapi juga berkontribusi pada pembangunan kota yang lebih hijau dan ramah lingkungan. Apartemen urban farming adalah solusi hunian masa depan yang dapat mengintegrasikan gaya hidup gen z dengan keberlanjutan.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan apartemen gen z ini adalah sebagai berikut:

- Menghadirkan apartemen dengan lingkungan hunian yang bisa membantu para generasi z untuk menyesuaikan diri dengan kebiasaan dan kelebihan yang dimiliki generasi z.
- Merancang apartemen dengan pemanfaatan ruang yang optimal, seperti penggunaan ruang vertikal, untuk memaksimalkan penggunaan lahan yang terbatas.
- Berkontribusi pada ketahanan pangan dengan memanfaatkan lahan hijau di apartemen urban yang dirancang untuk mendukung gaya hidup berkelanjutan Gen Z.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan Apartemen ini adalah sebagai berikut:

- Menunjang hunian yang layak dan berbagai kebutuhan bagi generasi Z di kota Surabaya
- Pemanfaatan lahan yang efisien dengan membangun Apartemen untuk mengatasi keterbatasan lahan di area perkotaan yang padat.
- Menyediakan akses langsung ke ruang hijau dan elemen alami untuk meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan penghuni.

## **1.3 Batasan perancangan**

Batasan dari proyek Apartemen Terjangkau di Pusat Kota adalah:

- Target pengguna adalah gen Z dan pendatang dengan kebutuhan hunian sebagai hunian tetap dan hunian sementara.

- Apartemen dibatasi harus berada di kawasan strategis kota Surabaya yang ketersediaan lahan terbatas.

#### **1.4 Tahap Perancangan**

Tahapan perancangan menjelaskan secara skematis tentang urutan susunan laporan, mulai dari tahap pemilihan judul hingga isi laporan.

##### **1. Interpretasi judul**

Interpretasi judul ini secara teoritis menjelaskan terkait judul perancangan Apartemen Generasi Z Berbasis Urban Farming di Surabaya,

##### **2. Pengumpulan data dan informasi**

Mengumpulkan data dan berbagai macam informasi yang memiliki kaitan dengan obyek perancangan Apartemen Generasi Z Berbasis Urban Farming di Surabaya.

##### **3. Menyusun asas dan metode perancangan**

Pada tahap ini data dikumpulkan dari teori perencanaan dan literatur yang mendukung teori rancang dan konsep rancang.

##### **4. Konsep dan tema perancangan**

Konsep dan tema perancangan disusun berdasarkan hasil analisis data yang telah dikumpulkan. Tema perancangan diambil dari fakta dan isu yang ada dari permasalahan dimana aspek konsep dan tema harus sesuai dengan tujuan perancangan.

##### **5. Gagasan ide**

Gagasan ide mengacu pada proses berpikir tentang sesuatu dalam hal menciptakan bentuk yang sesuai dengan konsep dan tema yang digunakan untuk membuat objek rancangan.

##### **6. Pengembangan rancangan**

Proses pengembangan gagasan ide sesuai dengan tema, konsep dan metode rancang akan menentukan bentuk dan penempatan ruang dalam bangunan.

#### **1.5 Sistematika Laporan**

Sistematika penyusunan laporan tugas akhir yaitu Apartemen Generasi Z Berbasis Urban Farming di Surabaya. Terdiri dari beberapa bab sebagai berikut:

**BAB 1 Pendahuluan:** Berisi uraian mengenai latar belakang, pemilihan judul, tujuan dari diadakannya perancangan, batasan dan asumsi yang ada dalam proses perancangan, dan tahapan perancangan yang menguraikan setiap tahapannya.

**BAB 2 Tinjauan Obyek:** Tinjauan ini mencakup dua bagian utama, yaitu tinjauan umum dan tinjauan khusus. Pada bagian tinjauan umum, pembahasan difokuskan pada studi literatur yang mendasari konsep perancangan. Sementara itu, tinjauan khusus membahas secara lebih mendalam mengenai fokus perancangan, cakupan layanan yang disediakan, hingga proses penentuan kebutuhan luas ruang yang nantinya akan menjadi dasar dalam tahap perancangan.

**BAB 3 Tinjauan Lokasi:** Bagian ini membahas hasil tinjauan terhadap data-data lapangan di wilayah yang menjadi lokasi perancangan objek studi, mencakup baik data fisik maupun non-fisik. Informasi yang dikumpulkan disesuaikan dengan kebutuhan dalam ruang lingkup studi, meliputi kondisi administratif dan demografis, aspek sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat setempat, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta regulasi yang berlaku, ketersediaan dan kondisi sarana-prasarana yang mendukung, kriteria dalam pemilihan lokasi, hingga potensi wilayah yang dapat dikembangkan lebih lanjut.

**BAB 4 Analisa Perancangan:** Bagian ini memuat analisis yang dilakukan berdasarkan data dan teori yang telah dikumpulkan sebelumnya guna merumuskan solusi atau jawaban atas permasalahan yang ada. Analisis mencakup berbagai aspek seperti karakteristik pengguna, pola aktivitas, keterkaitan antar ruang, tipe dan ukuran ruang, susunan massa bangunan, serta kondisi lingkungan, yang semuanya disesuaikan dengan kebutuhan penghuni.

**BAB 5 Konsep Perancangan:** Bagian ini menjelaskan konsep perencanaan yang mencakup berbagai persyaratan perencanaan, pemilihan lokasi tapak, serta gagasan perencanaan tapak. Selain itu, juga diuraikan konsep perancangan yang berfokus pada strategi dalam menjawab tantangan dan kebutuhan para penghuni.