



BAB I
PENDAHULUAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia terus menunjukkan tren peningkatan setiap tahunnya dan menimbulkan persoalan kepadatan, khususnya di wilayah perkotaan. Jumlah penduduk Indonesia yang terus mengalami peningkatan, ketidakmerataan distribusi populasi menimbulkan beragam persoalan sosial, ekonomi, serta lingkungan yang membutuhkan penanganan serius dari berbagai pihak (Salsabila & Fahreza, 2025). Kondisi tersebut mengakibatkan semakin terbatasnya lahan, meningkatnya kebutuhan tempat tinggal, serta meluasnya kawasan permukiman kumuh yang tidak sesuai standar. Pemerintah pun dituntut untuk mampu menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar mereka tetap memperoleh lingkungan tinggal yang sehat dan manusiawi.

Tabel 1. 1 Kepadatan Penduduk Kecamatan di Surabaya

No	Kecamatan	Kepadatan Penduduk per Km ²	
		2024	2025
1.	Simokerto	33.460	35.003
2.	Sawahlan	28.195	27.533
3.	Bubutan	24.627	24.796
4.	Tambaksari	24.409	25.309

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2024-2025

Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia juga menghadapi persoalan serupa. Pesatnya urbanisasi di Surabaya menyebabkan lonjakan kepadatan penduduk (Salim, 2023). Pada tahun 2025, Kota Surabaya memiliki tingkat kepadatan penduduk kepadatan 8.727 per Km². Bahkan, empat kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi mencapai angka fantastis 35.003 per Km². Kondisi tersebut mendorong meningkatnya kebutuhan hunian di kota ini. Sehingga penyediaan tempat tinggal yang layak dan terjangkau menjadi prioritas penting.

Tabel 1. 2 Luas dan Presentase Tutupan Lahan di Surabaya Tahun 2022

No	Kategori Tutupan Lahan	Luas (ha)	Persentase (%)
1.	Lahan Terbangun	20.459,61	61,88
2.	Lahan Bervegetasi	7.186,5	21,74
3.	Lahan Kosong	2.568,69	7,76
4.	Tubuh Air	2.847,33	8,62

Sumber: (Danendra et al., 2023)

Kondisi kepadatan penduduk di Surabaya diperparah dengan pemanfaatan lahan yang belum berjalan optimal. Banyak area perkotaan belum digunakan secara efektif, sementara ketersediaan lahan untuk pembangunan semakin terbatas (Mas'odi et al., 2025). Dari 61,88% lahan terbangun di Surabaya, 42,03% merupakan bangunan rumah tinggal, dengan luas 13.711 hektare. Pada kondisi tersebut menandakan bahwa kebutuhan akan hunian di Surabaya sangat tinggi (Danendra et al., 2023). Sementara itu, lahan kosong yang ada di Surabaya hanya seluas 2.568,69 hektare saja yang merupakan 7,76% dari luas Surabaya. Luas lahan tersebut kemungkinan besar akan semakin mengecil dari tahun ke tahun, mengingat pertambahan jumlah penduduk yang terus meningkat. Situasi tersebut menuntut adanya strategi perencanaan hunian yang mampu menampung lebih banyak penghuni tanpa harus memperluas penggunaan lahan secara horizontal.

Tabel 1. 3 Data Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kecamatan di Surabaya

No	Kecamatan	Miskin	Pra-sejahtera	Total (jiwa)
1.	Bubutan	709	15.822	16.531
2.	Kenjeran	4.318	17.298	21.616
3.	Krembangan	6.785	10.885	17.670
4.	Pabean Cantian	3.392	15.055	18.447
5.	Sawahan	5.098	29.116	34.214
6.	Semampir	8.033	31.624	39.657
7.	Tambaksari	4.846	27,452	32.298

Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, 2024

Pada sisi lain, jumlah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Surabaya masih tergolong tinggi dan terus bertambah seiring urbanisasi (Hidayati

et al., 2023). Dari data tujuh kecamatan dengan jumlah MBR tertinggi, terdapat jumlah tertinggi MBR di Kecamatan Semampir yang mencapai 39.657 jiwa. Sementara kecamatan lainnya juga memiliki total warga miskin dan pra-sejahtera puluhan ribu. Kondisi ini membuktikan bahwa masih sangat banyak MBR yang ada di Surabaya. Tingginya jumlah MBR memengaruhi daya beli masyarakat di Surabaya. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) cenderung memiliki keterbatasan finansial dan daya beli (Izza et al., 2024), membuat mereka sulit menjangkau hunian layak, terlebih dengan harga lahan dan properti yang terus meningkat. Akibatnya, sebagian besar MBR tinggal di lingkungan padat dan tidak memenuhi standar kesehatan maupun kenyamanan. Hal ini menegaskan pentingnya perhatian lebih terhadap penyediaan hunian yang terjangkau sekaligus berkualitas bagi kelompok MBR.

Dari data yang terlampir sebelumnya, Kecamatan Bubutan dan Tambaksari menjadi wilayah yang memiliki kepadatan penduduk yang tinggi sekaligus memiliki jumlah MBR yang relatif besar. Akibat kondisi ini, sesuai program Program Rehabilitasi Sosial Daerah, permukiman kumuh menjadi salah satu wilayah dikenang di Kecamatan Bubutan dan Tambaksari (Saputro, 2022). Sehingga pemenuhan tempat tinggal yang layak huni menjadi hal yang harus diperhatikan di dua wilayah ini.

Tabel 1. 4 Kepemilikan hunian MBR di Kecamatan Bubutan

No	Kepemilikan hunian	Jumlah (jiwa)	Persentase
1.	Milik Sendiri	22.062	66%
2.	Kontrak/sewa	8.023	24%
3.	Menumpang	3.009	9%
4.	Lainnya	334	1%

Sumber: BPS Kota Surabaya, 2024

Menurut data kepemilikan hunian di Kecamatan Bubutan, masih banyak MBR yang belum memiliki hunian dengan hak status pribadi. Tercatat 66% dari jumlah MBR di Kecamatan Bubutan, yaitu 33.428 jiwa atau setara dengan 34% jumlah penduduk Bubutan, masih menyewa untuk mencukupi kebutuhan hunian.

Selain itu, masih terdapat 24% lainnya yang bersifat menumpang dan 1% dengan status lainnya. Hal ini diperparah hunian yang disewa merupakan tempat tinggal yang kurang layak. Kondisi ini membuktikan diperlukannya tempat tinggal yang layak, dengan biaya sewa relatif terjangkau bagi MBR seperti halnya rusunawa.

Pemerintah menghadirkan program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) untuk mengatasi permasalahan hunian bagi MBR. Penyelenggaraan pembangunan rusunawa di Surabaya didasarkan pada ketentuan hukum nasional serta regulasi daerah, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur penyediaan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penyelenggaraan Rusunawa di Surabaya sendiri diwadahi oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP). Pembangunan ini ditujukan untuk menyediakan hunian layak bagi masyarakat miskin yang belum memiliki tempat tinggal yang memadai (Septiani, 2022).

Rusunawa tidak cukup hanya sebagai tempat tinggal dengan biaya terjangkau, faktor kenyamanan menjadi aspek penting yang harus diperhatikan dalam perancangannya. Hunian nyaman dan lingkungan lestari akan berpengaruh pada kualitas hidup penghuni, baik dari segi kesehatan, rasa aman, maupun hubungan sosial antarwarga (Hartono et al., 2024). Oleh karena itu, diperlukan desain yang mampu mendukung kenyamanan thermal, akustik, dan visual sehingga penghuni merasa betah dan mampu menjalani aktivitas sehari-hari dengan baik. Melalui penerapan sirkulasi udara yang baik dan pengendalian kenyamanan termal, hunian dapat tercipta sebagai ruang yang mendukung kesejahteraan serta kenyamanan penghuninya (Hadibroto, 2024).

Dalam konteks arsitektur, prinsip arsitektur hijau menjadi salah satu pendekatan yang penting untuk mewujudkan Rusunawa yang nyaman. Arsitektur hijau pada hakikatnya adalah konsep desain yang mengutamakan terciptanya pembangunan yang ramah terhadap lingkungan (Hidayatulloh, 2021). Penerapan arsitektur hijau tidak hanya menekankan aspek ramah lingkungan dan efisiensi energi, tetapi juga memastikan hunian dapat mewedahi kenyamanan dan aktivitas

penghuni secara optimal. Sehingga dengan penerapan arsitektur hijau, kenyamanan dari penghuni dapat didapatkan secara maksimal.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari perancangan Rusunawa di Surabaya ini ialah sebagai berikut:

1. Menciptakan tempat tinggal keluarga dengan biaya yang terjangkau bagi MBR di Surabaya.
2. Mengurangi kepadatan permukiman dengan menyediakan hunian vertikal yang memanfaatkan lahan secara efisien.
3. Menyediakan hunian layak huni di Surabaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
4. Meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui penyediaan hunian yang layak, nyaman, serta didukung oleh lingkungan yang berkelanjutan.

Adapun sasaran yang ingin dicapai dari perancangan Rusunawa di Surabaya ini ialah sebagai berikut:

1. Terciptanya Rusunawa dengan biaya yang terjangkau bagi MBR di Surabaya dengan pemanfaatan lahan yang maksimal.
2. Terbangunnya Rusunawa ramah lingkungan dengan penerapan prinsip arsitektur hijau, seperti pencahayaan alami dan ventilasi silang.
3. Terwujudnya lingkungan Rusunawa yang sehat dengan pengelolaan limbah, ruang terbuka hijau, dan fasilitas bersama yang memadai.

1.3 Batasan dan Asumsi

Adapun batasan dari perancangan Rusunawa di Surabaya ini ialah sebagai berikut:

1. Penghuni Rusunawa merupakan keluarga dari golongan MBR yang sebelumnya tinggal di Surabaya.
2. Dalam satu unit, memiliki batas maksimal ditinggali sebanyak 5 orang.

Adapun asumsi dari perancangan Rusunawa di Surabaya ini ialah sebagai berikut:

1. Kepemilikan Proyek Rusunawa di Surabaya ini adalah Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya.
2. Asumsi jumlah unit Rusunawa di Surabaya ini adalah 450 unit dengan kapasitas 4-5 penghuni per-unitnya.

1.4 Tahapan Perancangan

Kerangka sistematika laporan perencanaan dan perancangan Rusunawa di Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Tahap awal dimulai dengan pemahaman serta penafsiran judul perancangan, yaitu Rusunawa di Surabaya dengan pendekatan arsitektur hijau, agar arah perancangan memiliki landasan yang jelas.
2. Langkah berikutnya adalah mengumpulkan data serta informasi yang relevan dengan objek perancangan. Proses ini terbagi menjadi dua jenis data: data primer yang diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara langsung dengan narasumber, serta data sekunder yang didapatkan dari studi pustaka maupun sumber informasi daring.
3. Seluruh data yang terkumpul kemudian dilakukan analisis mendalam untuk menghasilkan gambaran yang dapat dijadikan acuan dalam merancang Rusunawa di Surabaya.
4. Dari hasil analisis tersebut, disusun rumusan perancangan serta metode desain yang berfungsi sebagai pedoman dalam menemukan tema perancangan Rusunawa dengan karakteristik berkelanjutan.
5. Tahapan terakhir adalah penyusunan konsep desain, yang nantinya menjadi dasar dalam menentukan bentuk massa bangunan serta penataan ruang di dalam Rusunawa, dengan mengacu pada teori serta metode perancangan yang telah dirumuskan sebelumnya.

1.5 Sistematika Laporan

Kerangka sistematika laporan perencanaan dan perancangan Rusunawa di Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan: Memuat tahapan yang dimulai dari latar belakang pemilihan judul Rusunawa di Surabaya dengan Pendekatan Arsitektur Hijau, tujuan perancangan, batasan serta asumsi rancangan, hingga tahapan perancangan beserta uraian yang menjelaskan secara rinci isi dari setiap tahap.
2. Bab II Tinjauan Obyek Perancangan: Berisi pembahasan mengenai objek perancangan yang sejalan dengan judul rusunawa di Surabaya dengan pendekatan arsitektur hijau. Bagian ini mencakup tinjauan umum serta tinjauan khusus. Tinjauan umum meliputi pengertian judul, kajian literatur terkait perumahan vertikal, serta persyaratan ruang pada hunian vertikal. Sementara itu, tinjauan khusus menyoroti penekanan perancangan, lingkup pelayanan, hingga perhitungan kebutuhan ruang yang akan diterapkan pada perancangan rusunawa.
3. Bab III Tinjauan Lokasi: Menyajikan pembahasan mengenai lokasi perancangan yang mencakup alasan pemilihan lokasi, penetapan lokasi, serta kondisi fisik kawasan seperti aksesibilitas, potensi lingkungan sekitar, dan dukungan infrastruktur kota yang akan menjadi pertimbangan dalam penentuan tapak rusunawa di Surabaya.
4. Bab IV Analisa Perancangan: Menguraikan analisis terhadap tapak, kebutuhan ruang, hingga bentuk massa bangunan serta tampilan arsitektural yang akan diterapkan pada perancangan rusunawa dengan pendekatan arsitektur hijau.
5. Bab V Konsep Perancangan: Menjelaskan dasar serta metode yang digunakan sebagai acuan dalam proses perancangan, termasuk konsep-konsep utama yang melandasi perancangan rusunawa di Surabaya dengan pendekatan arsitektur hijau, seperti konsep tema, tata tapak, bentuk bangunan, sistem utilitas, hingga struktur yang mendukung keberlanjutan.