



BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Provinsi Jawa Timur terus menunjukkan peningkatan yang signifikan dalam dua dekade terakhir. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2025), lima wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak di provinsi ini meliputi Kota Surabaya (3,02 juta jiwa), Kabupaten Malang (2,73 juta jiwa), Kabupaten Jember (2,61 juta jiwa), Kabupaten Sidoarjo (1,99 juta jiwa), dan Kabupaten Banyuwangi (1,78 juta jiwa). Di antara wilayah tersebut, Kota Surabaya memiliki kepadatan tertinggi, yaitu mencapai 8.955 jiwa/km², yang menunjukkan tingginya konsentrasi aktivitas sosial, ekonomi, serta urbanisasi di kawasan metropolitan ini. Peningkatan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan ketersediaan hunian layak telah menimbulkan berbagai permasalahan perkotaan, seperti keterbatasan lahan permukiman, meningkatnya kawasan padat penduduk, serta penurunan kualitas lingkungan. Kondisi tersebut menegaskan pentingnya pengembangan hunian vertikal yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan rancangan yang adaptif terhadap perilaku masyarakat perkotaan, sebagai upaya menyediakan tempat tinggal yang manusiawi, efisien, dan berkelanjutan di wilayah padat seperti Surabaya.

Tabel 1. 1 Kab/Kota dengan Jumlah Penduduk Terbanyak di Jawa Timur

| Kab/Kota | Jumlah Penduduk (ribu jiwa) | Kepadatan/km ² |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kota Surabaya | 3.018.000 | 8.955 |
| Kabupaten Malang | 2.734.900 | 919 |
| Kabupaten Jember | 2.615.874 | 814 |
| Kabupaten Sidoarjo | 1.996.800 | 2.776 |
| Kabupaten Banyuwangi | 1.780.000 | 308 |

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2026

Berdasarkan data pada Tabel 1.1, Kota Surabaya menempati posisi pertama sebagai wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak sekaligus kepadatan tertinggi di Provinsi Jawa Timur. Kondisi ini menggambarkan tekanan urbanisasi dan spasial yang tinggi terhadap ketersediaan lahan dan kebutuhan hunian di kawasan perkotaan. Keterbatasan lahan membuat pembangunan hunian horizontal semakin sulit diwujudkan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki daya beli terbatas. Situasi tersebut mendorong perlunya transformasi strategi perancangan hunian menuju sistem vertikal yang adaptif, yang tidak hanya efisien secara ruang, tetapi juga mampu menyesuaikan diri dengan karakter sosial dan perilaku masyarakat kota Surabaya.

Untuk menjawab kondisi tersebut, Pemerintah Kota Surabaya telah mengembangkan program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai bentuk penyediaan hunian vertikal yang lebih efisien dan terjangkau. Hingga tahun 2025, telah terbangun 109 blok rusunawa dengan total 5.116 unit hunian, sementara antrean pendaftar mencapai 10.527 keluarga (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, 2022). Persebaran rusunawa ini meliputi kawasan Penjaringansari, Sombo, Dupak Bangunrejo, Urip Sumoharjo, dan beberapa lokasi lainnya. Meskipun pembangunan ini menunjukkan upaya positif pemerintah dalam menyediakan hunian vertikal, kapasitas yang tersedia masih jauh dari kebutuhan riil masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan strategi baru dalam perancangan rumah susun yang lebih adaptif terhadap kondisi sosial-ekonomi serta perilaku masyarakat perkotaan, agar fungsi hunian tidak hanya memenuhi kebutuhan fisik, tetapi juga mendukung aspek sosial dan psikologis penghuninya.

Tabel 1.2 Jumlah MBR dan Persebaran Rumah Susun di Surabaya

| Kawasan | Jumlah MBR (jiwa) | Jumlah Rusun | Jumlah Blok | Jumlah Unit | Persentase Ketersediaan Hunian | Indeks Kebutuhan Rusun |
|----------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|--------------------------------|------------------------|
| Surabaya Pusat | 49.496 | 5 | 12 | 420 | 3.4% | 14.558 |

| | | | | | | |
|------------------|---------|----|-----|-------|-------|--------|
| Surabaya Utara | 77.694 | 7 | 20 | 1.618 | 8.32% | 9.338 |
| Surabaya Timur | 66.171 | 8 | 22 | 1.568 | 9.48% | 6.980 |
| Surabaya Selatan | 65.568 | 4 | 12 | 819 | 5% | 13.113 |
| Surabaya Barat | 33.672 | 3 | 43 | 691 | 8.2% | 4.106 |
| Total | 292.601 | 27 | 109 | 5.116 | 34.4% | 48.095 |

Sumber: DPRKPP Kota Surabaya, Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2026

Berdasarkan hasil analisis perhitungan backlog perumahan, kawasan Surabaya Pusat menempati urutan tertinggi dalam tingkat kebutuhan pembangunan rumah susun, dengan persentase keterpenuhan hunian hanya 3,4% dari total Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ada. Angka ini jauh di bawah standar ideal pemerintah, di mana menurut Permen PUPR No. 14/PRT/M/2018 dan arah kebijakan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020–2024, setiap 1 kepala keluarga MBR idealnya memiliki akses terhadap 1 unit hunian layak, atau sekitar 100–150 unit rumah susun setiap 1.000 KK MBR di kawasan perkotaan padat. Kondisi ini menunjukkan bahwa kapasitas rusun yang tersedia belum mampu menjawab kebutuhan hunian vertikal di kawasan dengan tekanan spasial tertinggi di kota. Namun, besarnya kebutuhan hunian tidak hanya dapat diselesaikan melalui peningkatan jumlah unit semata. Pengalaman dari berbagai proyek rusun sebelumnya menunjukkan bahwa permasalahan utama justru terletak pada aspek kualitas ruang dan kesesuaian desain terhadap perilaku serta kehidupan sosial penghuninya, sehingga pembangunan rusun adaptif menjadi hal yang sangat penting untuk diwujudkan di kawasan Surabaya Pusat.

Banyak penghuni yang masih membawa kebiasaan masyarakat permukiman padat ke dalam hunian vertikal, seperti menjemur pakaian di koridor, memasak di luar unit, atau melakukan modifikasi ruang secara informal. Fenomena ini menunjukkan bahwa rancangan unit rumah susun belum sepenuhnya

mengakomodasi kebutuhan perilaku domestik sehari-hari masyarakat, sehingga penghuni kerap melakukan penyesuaian ruang secara informal seperti menjemur pakaian di koridor atau memodifikasi ruang (Putra, 2009). Hal serupa juga ditegaskan oleh Ghaemi et al. (2014) yang menekankan pentingnya studi perilaku dalam arsitektur untuk menjembatani kebutuhan pengguna dengan desain ruang, sehingga penyimpangan perilaku penghuni dapat diminimalisasi melalui perancangan yang lebih adaptif.

Di sisi lain, kehidupan sosial penghuni rumah susun juga cenderung berbeda dibandingkan dengan permukiman horizontal. Minimnya fasilitas ruang komunal menyebabkan interaksi antar penghuni terbatas pada area transisi seperti lorong sempit atau tempat parkir, yang sebenarnya tidak dirancang untuk aktivitas sosial. Kondisi ini memunculkan kecenderungan individualistik, sehingga mengikis nilai kebersamaan antarpenghuni. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian yang menekankan bahwa desain rumah susun perlu memperhatikan aktivitas pengguna dan wadah interaksi sosial agar tercipta kehidupan komunitas yang sehat (Pratama Putra et al., 2023).

Dengan demikian, tantangan utama dalam pembangunan rumah susun di Surabaya bukan hanya menyediakan unit hunian untuk menampung populasi yang terus bertambah, tetapi juga menciptakan lingkungan vertikal yang sesuai dengan pola perilaku, kebutuhan sosial, dan standar kualitas hidup penghuni. Dalam konteks ini, pendekatan arsitektur perilaku menjadi relevan karena menekankan keterkaitan antara ruang dan perilaku manusia. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan rancangan rumah susun yang adaptif terhadap kebiasaan sehari-hari penghuni, mendukung interaksi sosial yang sehat, serta menciptakan kualitas ruang yang layak dan berkelanjutan. Oleh karena itu, perancangan rumah susun dengan pendekatan arsitektur perilaku di Surabaya dipandang sebagai solusi strategis untuk menjawab permasalahan hunian perkotaan sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Tujuan dari perancangan Rumah Susun di Surabaya sebagai berikut:

1. Tersedianya konsep perancangan hunian vertikal yang mampu menyesuaikan dengan perilaku, budaya, dan kebutuhan keseharian masyarakat perkotaan Surabaya.
2. Terbentuknya pola interaksi sosial yang sehat antarpenghuni melalui penyediaan lingkungan hunian yang mendukung aktivitas komunal.
3. Tersedianya model alternatif rumah susun yang dapat menjadi referensi bagi pengembangan kebijakan hunian vertikal di kota-kota besar Indonesia, khususnya Surabaya.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dari perancangan Rumah Susun di Surabaya adalah:

1. Merancang tata ruang unit rumah susun yang adaptif terhadap perilaku domestik penghuni, seperti aktivitas memasak, menjemur, maupun penyimpanan barang, sehingga meminimalisasi terjadinya modifikasi informal.
2. Menentukan orientasi massa bangunan dan pola sirkulasi yang mendukung keamanan, keterhubungan antar ruang, serta kemudahan aksesibilitas bagi penghuni.
3. Menerapkan strategi desain pasif untuk meningkatkan kualitas ventilasi silang, pencahayaan alami, serta pengendalian suhu dalam ruang, sehingga tercapai kenyamanan termal dan efisiensi energi.

1.3 Batasan dan Asumsi

Berikut ini beberapa batasan pada perancangan Rumah Susun di Surabaya:

1. Penghuni merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan variasi usia produktif hingga keluarga muda, termasuk anak-anak dan lansia; pengguna prioritas sesuai program rusunawa Pemkot Surabaya.
2. Perancangan difokuskan pada satu kompleks Rumah Susun (1 tapak) yang terdiri dari unit hunian, fasilitas komunal, serta area pendukung; tidak mencakup pengembangan skala kota secara keseluruhan.

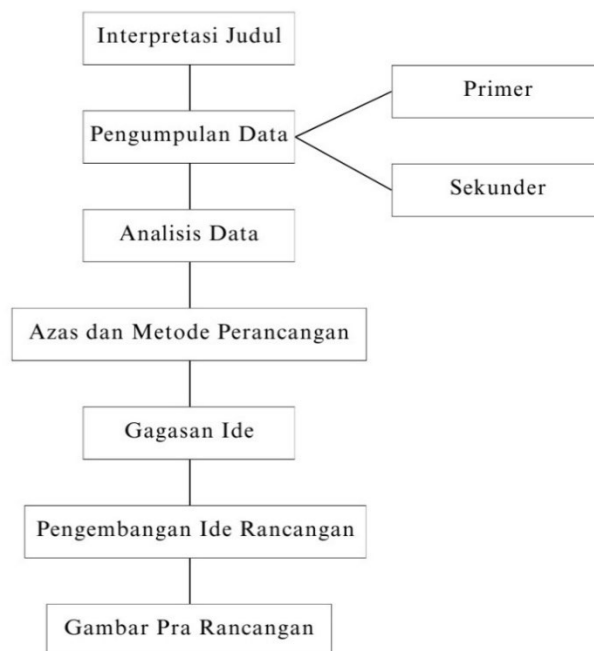
Berikut ini beberapa asumsi pada perancangan Rumah Susun di Surabaya:

1. Rumah susun direncanakan sebagai fasilitas publik milik pemerintah dengan pola sewa terjangkau (rusunawa).
2. Penghuni memiliki keterbatasan finansial, sehingga rancangan rumah susun harus efisien, mudah dirawat, dan minim biaya operasional.
3. Pola perilaku dan kebiasaan masyarakat permukiman padat, sehingga diperlukan rancangan hunian vertikal yang dapat mengakomodasi pola tersebut.

1.4 Tahapan Perancangan

Perancangan Rumah Susun di Surabaya memiliki tahapan sebagai berikut:

1. Mengangkat judul “Perancangan Rumah Susun dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Surabaya” yang berfungsi sebagai hunian bagi masyarakat menengah ke bawah di tengah padatnya jumlah penduduk dengan tetap mengutamakan kenyamanan penghuni.
2. Mengumpulkan seluruh data, baik data primer melalui wawancara dan observasi secara langsung maupun data sekunder melalui studi literatur.
3. Menganalisis data dengan mengidentifikasi isu dan fakta yang akan digunakan sebagai acuan dalam merancang.
4. Hasil identifikasi yang telah ditemukan akan digunakan dalam menyusun ide dan konsep bangunan agar menemukan sebuah solusi dari permasalahan yang ada.
5. Melalui data dan konsep yang telah disusun ini nantinya akan diaplikasikan menjadi sebuah gagasan dalam gambar pra-perancangan.



Gambar 1. 1 Bagan Tahapan Perancangan

Sumber: Analisis Penulis, 2026

1.5 Sistematika Laporan

Dalam penyusunan ini menggunakan sistematika pembahasan yang dibagi menjadi lima bab, diantaranya:

- BAB I: Pendahuluan, berisi tentang latar belakang pemilihan judul “Rumah Susun dengan Pendekatan Arsitektur di Surabaya”, tujuan dan sasaran, batasan dan asumsi, tahapan perancangan, dan sistematika laporan.
- BAB II: Tinjauan Objek Perancangan, berisi tentang tinjauan terhadap objek perancangan secara umum dan khusus. Tinjauan umum terkait judul dan studi literatur. Sedangkan tinjauan khusus membahas terkait perancangan, besaran asumsi, aktivitas dan fasilitas, serta program ruang.
- BAB III: Tinjauan Lokasi, berisi tentang latar belakang pemilihan lokasi, kondisi fisik tapak, aksesibilitas, potensi, dan infrastruktur di ... Surabaya.

- BAB IV: Analisis Perancangan, berisi tentang analisis site, analisis ruang, dan analisis bentuk serta tampilan yang akan diterapkan dalam konsep perancangan.
- BAB V: Konsep Perancangan, berisi rumusan fakta dan permasalahan, penentuan tema rancang, pendekatan dan konsep perancangan yang meliputi tata massa, bentuk dan tampilan, ruang luar dan dalam, serta penjelasan terkait konsep struktur, utilitas, pencahayaan serta penghawaan objek.