

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, Indonesia terus menghadapi tantangan yang kompleks dalam penyediaan hunian yang memadai bagi warganya. Survei penduduk 2020 oleh BPS menunjukkan populasi Indonesia mencapai 270,20 juta jiwa, meningkat sebesar 32,56 juta sejak 2010 (Ayuningrum dkk., 2021). Tingginya populasi penduduk ini merupakan salah satu faktor penyumbang kepadatan penduduk, terutama di kota besar yang semakin diperparah dengan urbanisasi. Urbanisasi yang meningkat seiring dengan modernisasi menyebabkan semakin banyaknya kawasan terbangun, sehingga ketersediaan lahan menjadi sangat terbatas (Permana, 2022). Pertambahan penduduk dan penyusutan lahan ini menyebabkan terjadinya *backlog* perumahan, yaitu kondisi dimana jumlah rumah yang telah dibangun tidak seimbang dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Laporan Kementerian PUPR pada 2022 menunjukkan angka kekurangan rumah di Indonesia mencapai 11 juta rumah (Kementerian PUPR, 2022).

Selain pertumbuhan jumlah penduduk dan keterbatasan lahan, faktor ekonomi seperti kenaikan harga rumah juga memperbesar *backlog* perumahan di Indonesia. Surabaya, sebagai salah satu kota besar di Indonesia mengalami kenaikan harga tanah dan rumah setiap tahunnya. Penelitian pada tahun 2017 menunjukkan rata-rata harga jual tanah dan bangunan di Surabaya mencapai sekitar 1.752 juta rupiah (Elidayanti, 2017). Harga tanah dan bangunan ini dipengaruhi oleh pola penggunaan lahan; semakin produktif lahan tersebut dimanfaatkan, semakin tinggi pula harganya karena memiliki aksesibilitas dan fasilitas yang memadai. Kawasan strategis seperti Jalan Darmo contohnya, memiliki nilai pasar yang tinggi karena dimanfaatkan untuk berbagai fungsi, seperti permukiman, kegiatan sosial budaya, perdagangan, jasa, dan perkantoran (Caprityan dkk., 2014).

Faktor yang telah disebutkan, seperti rendahnya kondisi ekonomi, dan tingginya kepadatan penduduk yang disebabkan oleh migrasi dari pedesaan ke kota besar untuk mencari pekerjaan, ditambah dengan jumlah bangunan yang didirikan

tanpa izin dan tidak memenuhi standar keselamatan, sampai kurangnya akses terhadap air bersih, sanitasi, dan listrik memperburuk situasi, mendorong penduduk untuk menciptakan permukiman yang hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja, tidak memperhatikan aspek kesehatan dalam kata lain permukiman kumuh yang tidak sehat (Fitri, 2021).

Salah satu contoh permukiman kumuh di Surabaya berada di Kelurahan Morokrembangan, Kecamatan Krembangan. Di kawasan ini, banyak bangunan terlihat tidak teratur, tidak memenuhi standar, dan sangat padat/Kondisi jalan juga banyak yang rusak dan tidak sesuai standar. Sistem drainase banyak yang tidak berfungsi, tidak tersedia, atau tidak terpelihara. Selain itu, banyak warga belum memiliki sistem pengelolaan air limbah, pengelolaan sampah, serta proteksi kebakaran yang memadai. Banyak juga masyarakat di area ini yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah mereka. Permasalahan ini dapat terlihat pada gambar berikut.

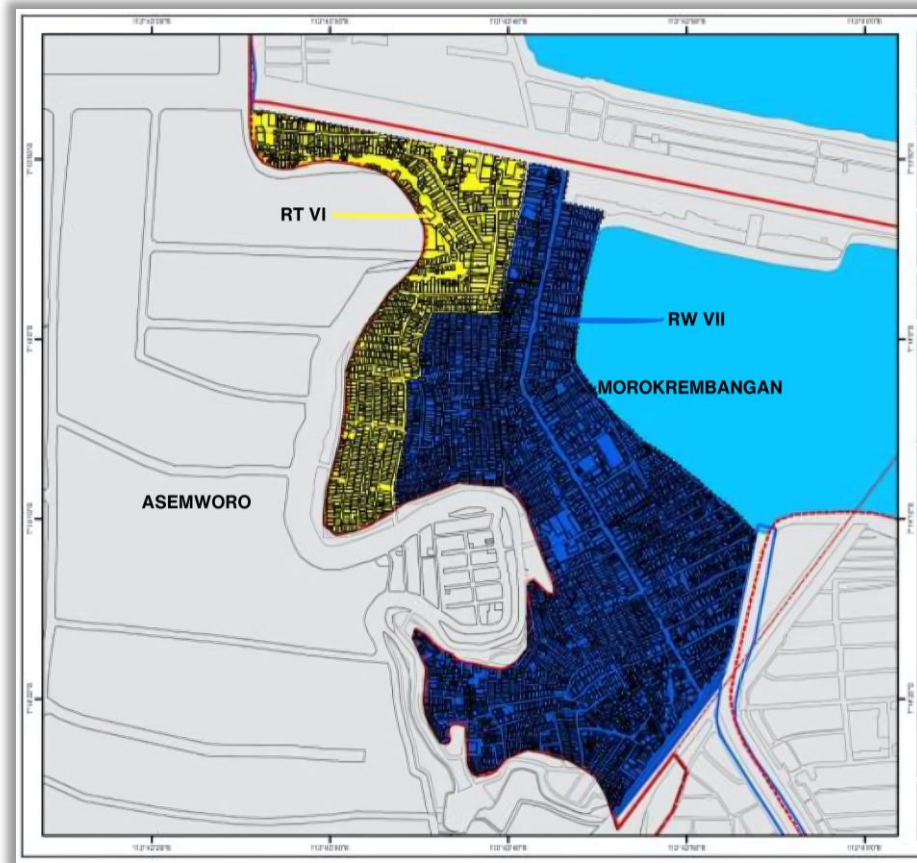


Gambar 1. 1 Keadaan Permukiman Kumuh di Kecamatan Krembangan, Surabaya

Sumber: Widyastuty & Ramadhan, 2019

Kawasan kumuh di Kelurahan Morokrembangan tersebar di RW IV, RW V, RW VI, RW VII, serta sebagian wilayah RW VIII dan RW II, namun yang paling berat adalah di RW VI dan VII (Kementrian Pekerjaan Umum, 2010). Wilayah tersebut adalah area perdagangan dan industri dengan permukiman yang memiliki tingkat kepadatan tinggi. Kondisi fisik permukiman menunjukkan jalan lingkungan yang lebarnya kurang dari 1 meter dan dalam keadaan rusak, jarak antar bangunan hanya 0–1 meter, serta lingkungan yang kurang terawat dan tampak kotor

(Widyastuty & Ramadhan, 2019). Batas wilayah antar RT dan RW pada kawasan Morokrengan dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 1. 2 Batas Wilayah RW VI dan RW VII Kelurahan Morokrengan

Sumber: Widyastuty & Ramadhan, 2019

Hasil observasi dan analisis menunjukkan bahwa RW VI memiliki 2.916 unit bangunan (76% tidak teratur, tidak sesuai standar teknis, dan terlalu padat), sementara RW VII memiliki 671 unit bangunan (52% tidak teratur dan tidak sesuai standar, tetapi dengan kepadatan yang sesuai). Kondisi jalan di RW VI sepanjang 1.853 meter (42%) dan RW VII sepanjang 427 meter (19%) mengalami kerusakan dan tidak memenuhi standar teknis. Drainase di RW VI sepanjang 265 meter (6%) tidak berfungsi, 352 meter (8%) tidak tersedia, dan 759 meter (18%) tidak terpelihara, sementara di RW VII 124 meter (6%) tidak berfungsi dan 293 meter

(13%) tidak tersedia. Meski bangunan di kedua wilayah memiliki legalitas lahan, tidak ada yang bersertifikat karena lahan tersebut milik pemerintah. RW VI dan RW VII sesuai dengan tata ruang sebagai kawasan permukiman, memiliki nilai strategis sebagai bozem dan sempadan sungai, serta kepadatan tinggi (>600 jiwa/ha), tetapi tidak memiliki potensi sosial ekonomi untuk dikembangkan. Gambar kondisi di RW VI dan VII dapat dilihat pada gambar dibawah.



Gambar 1. 3 peta dan Kondisi RW VI dan VII Kelurahan Morokrembangan

Sumber: Widyastuty & Ramadhan, 2019

Berdasarkan kondisi di RW VI dan RW VII, diperlukan solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada. Dua pendekatan utama dapat dilakukan: relokasi ke wilayah yang lebih baik atau tetap di lokasi tersebut dengan melakukan perbaikan lingkungan. Dari dua pendekatan tersebut, membangun hunian vertikal di lokasi eksisting muncul sebagai alternatif yang lebih strategis dan berkelanjutan. Hunian vertikal yang berfokus pada kelayakan tempat tinggal dan pelestarian lingkungan menjadi solusi ideal bagi wilayah tersebut. Namun, agar hunian vertikal

benar-benar menjadi solusi yang berkelanjutan, perlu dipertimbangkan pula dampaknya terhadap kehidupan sosial dan budaya masyarakat yang akan menghuni.

Perubahan dari hunian horizontal ke hunian vertikal tentu membawa dampak signifikan bagi warga, bukan hanya dari segi tempat tinggal, tetapi juga pada pola kehidupan keluarga dan interaksi sosial mereka sehari-hari. Karena itu, aspek budaya lokal, nilai-nilai sosial, dan beragam persepsi masyarakat perlu diakomodasi dalam konsep hunian vertikal. Peran pemerintah menjadi sangat penting dalam merancang hunian yang tidak hanya fungsional, tetapi juga humanis dan adaptif terhadap perkembangan zaman. Humanisme di sini berarti mengutamakan kenyamanan dan kesejahteraan penghuni, bukan sekadar aspek fisik bangunan.

Desain hunian vertikal idealnya berpusat pada manusia, dengan melibatkan partisipasi aktif warga sejak tahap perencanaan hingga pembangunan. Pendekatan partisipatif ini memastikan hunian yang dibangun benar-benar selaras dengan karakter, kebutuhan, dan nilai-nilai masyarakat setempat. Dengan begitu, tercipta arsitektur yang tidak hanya berkelanjutan secara fisik, tetapi juga harmonis dalam hubungan antara ruang, manusia, dan lingkungan.

1.2 Tujuan Dan Sasaran Perancangan

Tujuan dirancangnya Kampung Susun dengan pendekatan Arsitektur Humanisme di Surabaya adalah:

- Menyediakan rumah susun termodifikasi bernama kampung susun dengan tujuan menyediakan tempat tinggal layak bagi masyarakat dengan ruang publik yang memadai, yang dapat mewadahi latar belakang kebudayaan penghuni dan kebutuhan sosial penghuni.
- Menciptakan lingkungan hunian yang mendukung interaksi antarwarga, memperkuat ikatan sosial dan budaya dengan mengutamakan ruang terbuka

dan fasilitas bersama yang dapat mendorong interaksi, berbagi pengalaman, dan membangun hubungan lebih erat.

- Meningkatkan taraf hidup bagi warga ekonomi bawah.
- Memanfaatkan lahan perkotaan yang semakin terbatas secara efektif dan efisien dengan mengoptimalkan penggunaan lahan untuk berbagai fungsi.

Sasaran perancangan ialah sebagai berikut:

- Menyediakan wadah hunian vertikal bagi masyarakat Kampung Tambak Asri, Kelurahan Morokrembangan, Kecamatan Krembangan, kota Surabaya.
- Menghadirkan hunian vertikal yang mengadaptasi prinsip arsitektur Humanisme, dengan tujuan menciptakan ikatan emosional antara penghuni dan hunian melalui pendekatan yang berpusat pada manusia, serta mengakomodasi nilai-nilai sosial budaya, pola permukiman lama, dan karakteristik lokal masyarakat Kampung Tambak Asri.
- Memberikan fasilitas ruang terbuka sosial di area hunian secara efektif dan efisien.
- Menyediakan bangunan yang sesuai dengan standar hunian yang ada untuk masyarakat, sambil tetap mempertahankan unsur-unsur kampung yang telah ada.

1.3 Batasan dan Asumsi

Batasan dari perancangan Kampung Susun di Kota Surabaya dengan Konsep Arsitektur Humanisme yaitu:

- Kampung Susun dirancang untuk menampung keluarga dan individu dari masyarakat berpenghasilan rendah, dengan pendekatan arsitektur humanisme yang berfokus pada manusia sebagai pusat desain, khususnya mengacu pada karakter sosial budaya masyarakat Kampung Tambak Asri, Morokrembangan.
- Hunian ini akan difungsikan sebagai tempat tinggal permanen dan beroperasi selama 24 jam setiap hari.

- Kegiatan khusus seperti rapat umum atau acara komunitas diselenggarakan di luar jam kerja atau pada hari libur, menyesuaikan waktu luang penghuni.
- Aktivitas utama di Kampung Susun mencakup kegiatan domestik, rekreasi ringan, dan interaksi sosial di ruang publik, dengan pengaturan jam yang fleksibel namun tetap mematuhi norma sosial.
- Sistem kepemilikan menggunakan pembayaran bulanan untuk perawatan gedung dan fasilitas bersama, sesuai prinsip pengelolaan rumah susun.
- Setiap unit tidak dapat diperjualbelikan secara bebas, dan hanya dapat dialihkan kepada ahli waris langsung dari penghuni sebelumnya.
- Sanksi berat akan diberlakukan apabila terdapat penghuni yang menjual unitnya tanpa pelaporan resmi. Dalam kasus tersebut, seluruh penghuni di lantai yang sama akan diminta untuk pindah, sebagai upaya menjaga keteraturan lingkungan dan mencegah terbentuknya kawasan kumuh.
- Tersedia tiga tipe unit hunian: tipe 36 untuk keluarga kecil (3–4 anggota), tipe 48 dan 54 untuk keluarga besar (hingga 6 anggota).

Asumsi dari perancangan Kampung Susun di Kota Surabaya dengan Konsep Arsitektur Humanisme yaitu:

- Kampung Susun ini mampu mengatasi keterbatasan lahan dan tingginya kebutuhan hunian di Surabaya, sekaligus mempertahankan pola sosial budaya masyarakat Kampung Tambak Asri melalui adaptasi bentuk dan pola perilaku masyarakat permukiman lama ke dalam hunian vertikal yang telah dimodifikasi.
- Material dan teknologi konstruksi diasumsikan mudah diperoleh secara lokal serta mudah dirawat, untuk mendukung keberlanjutan dan efisiensi biaya operasional.
- Kapasitas maksimal hunian disesuaikan untuk menampung kebutuhan tempat tinggal selama 20 tahun ke depan berdasarkan proyeksi pertumbuhan jumlah penduduk.

- Proyek ini diasumsikan dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah sebagai bagian dari program penataan kampung kota dan penyediaan hunian layak.
- Masa penggunaan bangunan diasumsikan berlangsung selama 20 tahun, dengan pertimbangan efektivitas dan efisiensi dalam aspek konstruksi dan pengelolaan.
- Hunian ini ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sebelumnya tinggal di permukiman kumuh.

1.4 Tahapan Perancangan

Pada tahap perancangan, dijelaskan secara skematik urutan laporan dari pemilihan judul hingga penyusunan laporan untuk merealisasikan gagasan menjadi rencana fisik, yaitu:

1. Interpretasi judul dengan penjelasan singkat mengenai "Kampung Susun dengan pendekatan Arsitektur Humanisme di Surabaya".
2. Pengumpulan data yang mendukung ide perancangan, baik fisik maupun nonfisik, termasuk observasi lapangan, studi literatur, studi kasus, dan wawancara jika diperlukan.
3. Setelah pengumpulan data, dilakukan analisis mendalam untuk mendapatkan acuan dalam merancang objek.
4. Menyusun prinsip dan metode perancangan dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber yang mendukung teori dan konsep rancangan.
5. Mengembangkan gagasan melalui sketsa bentuk sesuai dengan konsep dan tema yang dipilih.
6. Penentuan konsep dan tema, di mana konsep yang dipilih akan menjadi dasar agar rancangan sesuai dengan tujuan.
7. Pengembangan rancangan, yaitu merancang bangunan sesuai dengan konsep dan tema yang telah ditentukan.

1.5 Sistematika Pembahasan

Kerangka pembahasan perencanaan dan perancangan Kampung Susun Sosial Budaya di Surabaya adalah sebagai berikut:

1. **Bab I Pendahuluan:** Membahas latar belakang pemilihan judul Kampung Susun di Surabaya dengan Pendekatan Arsitektur Humanisme, tujuan perancangan, batasan, asumsi, dan tahapan perancangan, serta penjelasan rinci terkait tiap tahapan.
2. **Bab II Tinjauan Obyek Perancangan:** Berisi tinjauan obyek perancangan yang relevan dengan judul Kampung Susun Sosial Budaya di Surabaya, termasuk studi literatur mengenai kampung susun secara umum, persyaratan ruang, dan tinjauan khusus yang mencakup penekanan perancangan, lingkup pelayanan, serta perhitungan luas ruang yang akan diterapkan.
3. **Bab III Tinjauan Lokasi:** Membahas alasan pemilihan lokasi, karakteristik fisik lokasi seperti aksesibilitas, potensi pembangunan sekitar, dan infrastruktur kota Surabaya yang akan menjadi tapak Kampung Susun Sosial Budaya.
4. **Bab IV Analisis Perancangan:** Berisi analisis tapak, ruang, serta bentuk dan tampilan yang akan diterapkan pada rancangan apartemen di Surabaya dengan Konsep Eko Arsitektur.
5. **Bab V Konsep Perancangan:** Menjelaskan dasar dan metode perancangan, serta konsep tema, tapak, bentuk, utilitas, dan struktur yang digunakan sebagai acuan.