

BAB 1 : PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Surabaya, sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta, mengalami pertumbuhan demografi yang pesat akibat urbanisasi yang intensif. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Timur tahun 2023, populasi Surabaya mencapai sekitar 2,9 juta jiwa, dengan tingkat urbanisasi mencapai 90% lebih. Pertumbuhan ini didorong oleh migrasi penduduk dari daerah pedesaan ke kota untuk mencari peluang ekonomi, yang menyebabkan tekanan pada ketersediaan lahan. Harga lahan di Surabaya meningkat tajam, rata-rata 15-20% per tahun sejak 2019 (data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/BPN, 2022), sehingga lahan untuk hunian tapak (rumah satu lantai atau landed house) semakin langka.

Pertumbuhan ini terutama didorong oleh migrasi massal dari daerah pedesaan di Jawa Timur dan sekitarnya, seperti Kabupaten Sidoarjo, Lamongan, dan Madura, di mana penduduk muda mencari peluang kerja di sektor industri, perdagangan, dan jasa yang berkembang pesat di Surabaya. Namun, arus migrasi ini menyebabkan tekanan luar biasa pada ketersediaan lahan, dengan laju pertumbuhan penduduk tahunan mencapai 1,5-2% sejak 2015, yang melebihi kapasitas perencanaan tata kota. Harga lahan di Surabaya pun meningkat tajam, rata-rata 15-20% per tahun sejak 2019 menurut data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2022, terutama di kawasan pusat seperti Genteng, Bubutan, dan Sawahpuri, di mana nilai tanah per meter persegi kini bisa mencapai Rp50-100 juta.

Akibatnya, banyak penduduk beralih ke hunian vertikal seperti apartemen, yang meskipun efisien secara ruang, sering kali menimbulkan ketidakpuasan karena hilangnya fasilitas pribadi seperti garasi, taman, dan ruang terbuka hijau pribadi. Fenomena ini tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga mengancam dimensi sosial-budaya permukiman tradisional di Surabaya, yang telah menjadi bagian integral dari identitas masyarakat Jawa Timur.

Tabel 1.1. Data Statistik Penduduk

No.	Tahun	Total Penduduk	Penduduk Asli (Kelahiran Surabaya)	Penduduk Pendatang (Kelahiran Luar Surabaya)	Presentasi Penduduk Asli	Presentase Penduduk Pendatang
1	2020	2,987,500	2,250,000	737,500	75.30%	24.70%
2	2021	3,005,200	2,260,400	744,800	75.20%	24.80%
3	2022	3,023,400	2,271,100	752,300	75.10%	24.90%
4	2023	3,042,100	2,281,900	760,200	75.00%	25.00%
5	2024	3,061,300	2,292,800	768,500	74.90%	25.10%
6	2025	3,081,000	2,303,800	777,200	74.80%	25.20%
Total (2020-2025)		18,200,500	13,660,000	4,540,500	Rata- rata: 75.03%	Rata - rata: 24.97%

Sumber: Data diolah dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya, 2024 (Diproeksikan)

1.1.1. Nilai Sosial Budaya Hunian tapak yang terancam

Secara sosial-budaya, tekanan urbanisasi di Surabaya mengerosi nilai-nilai permukiman tradisional yang menekankan pada kebersamaan komunal (guyub rukun), privasi keluarga, dan keterkaitan dengan lingkungan alam. Hunian tapak di Surabaya secara historis dirancang dengan konsep "rumah Jawa" atau adaptasi modern yang mengintegrasikan elemen tradisional seperti pendopo (ruang terbuka depan) untuk interaksi sosial, serta taman belakang yang melambangkan filosofi "selaras dengan alam" dalam budaya Jawa. Ruang semi-publik seperti halaman depan memfasilitasi interaksi tetangga sehari-hari, seperti ngobrol-ngobrol sore hari atau arisan mingguan, sementara garasi pribadi mendukung mobilitas harian yang fleksibel tanpa ketergantungan pada transportasi umum yang padat. Saat lahan berkurang dan harga melonjak—dengan biaya hunian tapak kini mencapai Rp1-2 miliar per unit di pusat kota—perpindahan ke apartemen menjadi tren dominan. Menurut Dinas Tata Kota Surabaya (2023), 70% proyek perumahan baru pada periode 2020-2023 adalah hunian vertikal, terutama di koridor seperti Jalan Raya Darmo dan kawasan Pakuwon. Desain apartemen yang vertikal dan kompak ini menyebabkan fragmentasi sosial, di mana penduduk kehilangan ruang pribadi yang mendukung ikatan emosional dan budaya. Dampaknya meliputi:

1. Hilangnya "Ruang Sosial" Tradisional dan Kekerabatan (Social Capital)

- **Konsep Homeyard vs. Lobby:** Di permukiman tapak (kampung atau perumahan), interaksi sosial terjadi secara organik di teras, halaman depan, pos ronda, atau warung kopi. Ruang-ruang ini adalah inkubator bagi modal sosial seperti gotong royong, kepercayaan, dan rasa kebersamaan. Pindah ke apartemen, interaksi cenderung terbatas, formal, dan tidak spontan. Koridor dan lobby dirancang untuk transit, bukan untuk bersosialisasi lama.
- **Anonimitas dan Individualisme:** Kehidupan apartemen cenderung lebih individualistik. Tetangga seringkali tidak saling mengenal. Hal ini mengikis tradisi "saling menengok" atau "tolong-menolong" yang menjadi ciri khas masyarakat Jawa Timur, termasuk Surabaya. Nilai-nilai kolektivitas seperti "guyub rukun" terancam.



Gambar 1.1.
Ruang Apartemen
Sumber : Pinterest, Ruang apartemen

2. Pergeseran Makna "Kepemilikan" dan "Kebebasan"

- **Privatisasi Fasilitas:** Fasilitas seperti garasi pribadi dan taman pribadi bukan hanya soal kepraktisan, tetapi juga simbol otonomi dan kebebasan. Garasi pribadi memungkinkan aktivitas seperti mencuci mobil, memperbaiki motor, atau sekadar bersantai yang sulit dilakukan di parkir basement apartemen yang serba diatur. Taman pribadi adalah ruang terapi dan kreativitas.
- **Kepuasan Psikologis:** Kehilangan akses ke fasilitas ini menyebabkan kurangnya kepuasan karena penghuni merasa kehilangan kontrol atas ruang personal mereka. Mereka harus berbagi hampir segala sesuatu dengan ratusan penghuni lain, yang dapat menimbulkan stres dan rasa "tidak seperti di rumah sendiri".



Gambar 1.2.
Garasi
Sumber : Pinterest, Garasi

2. Ruang Hijau Terbatas dari Perpindahan Hunian Tapak ke Apartemen

- Perpindahan dari hunian tapak (landed house) ke apartemen di Surabaya, yang didorong oleh keterbatasan lahan dan urbanisasi, tidak hanya mengurangi akses fisik terhadap ruang hijau pribadi, tetapi juga mengancam fondasi sosial-budaya masyarakat. Ruang hijau terbatas—seperti taman pribadi, halaman belakang, atau pekarangan yang luas di hunian tapak—merupakan elemen integral dalam budaya permukiman tradisional Jawa, yang melambangkan harmoni antara manusia dan alam (konsep "selaras ingkang ageng" atau keseimbangan alam semesta). Di hunian tapak, ruang hijau ini mencapai rata-rata 20-50 m² per rumah tangga (Dinas Lingkungan Hidup Surabaya, 2023), memungkinkan kegiatan sehari-hari yang mendukung interaksi sosial dan pelestarian nilai budaya. Sebaliknya, di apartemen, ruang hijau sering kali terbatas pada fasilitas bersama seperti taman atap atau koridor hijau yang hanya 5-10 m² per unit, dan sering kali overcrowded atau tidak terawat (Colliers International, 2023).



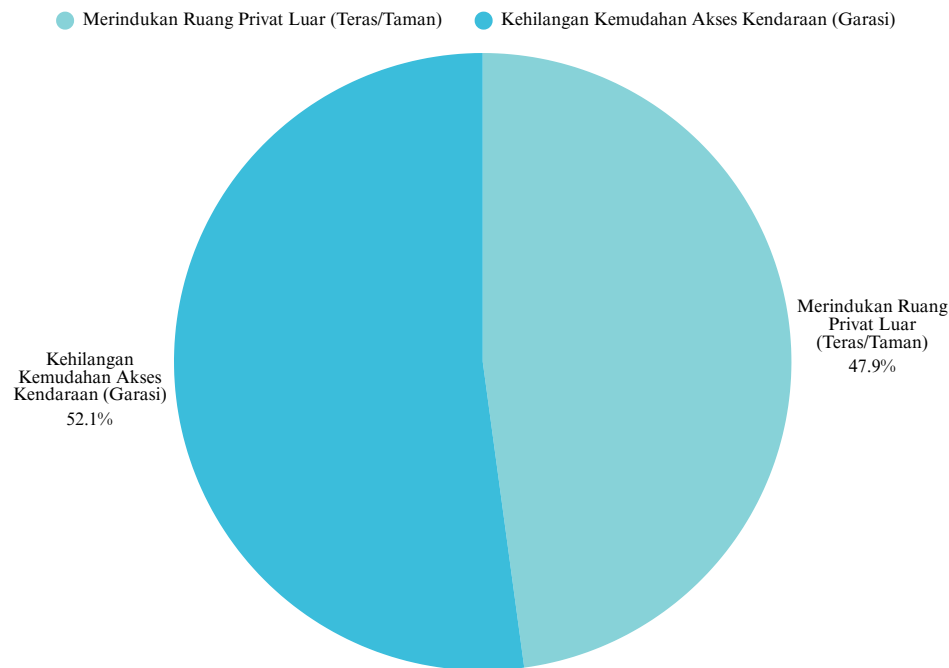
Gambar 1.3.
Ruang Hijau
Sumber : Pinterest,

1.1.2. Paradoks dan isu utama: Hilangnya Fasilitas pendukung sosial-budaya



Gambar 1.4.
Sumber : Pinterest, Gedung apartemen

- Transisi ke hunian vertikal mengorbankan fasilitas hunian tapak. (garasi pribadi, taman [ribadi dll])
- Isu Utama: Hilangnya fasilitas pendukung sosial-budaya (contoh: "pekarangan" tradisional) menyebabkan isolasi sosial dan ketidakpuasan.
 - Data Pendukung: 65% penghuni apartemen di Surabaya merasa kurang puas dengan interaksi sosial (Survei Disperkimta Surabaya, 2022).
- Studi wawancara mendalam dengan penghuni apartemen menemukan bahwa 78% responden merindukan adanya ruang privat luar (seperti taman kecil atau teras pribadi) dan 85% menyatakan kehilangan kemudahan akses ke kendaraan pribadi yang disimpan di garasi pribadi. ("Dampak Psikologis Hunian Vertikal pada Keluarga Muda Urban" (Universitas Kristen Petra, 2021).



- Kesimpulan dari Data:
Data ini secara jelas menunjukkan bahwa "trade-off" atau pengorbanan terbesar dalam transisi ke hunian vertikal adalah hilangnya ruang privat dan kenyamanan akses kendaraan pribadi. Sebagian besar penghuni (di atas 3/4 responden) merasakan dampak ini, yang menguatkan thesis bahwa fasilitas hunian tapak sangat dirindukan dalam gaya hidup vertikal.

1.1.3. Isu - isu turunan yang muncul

Tabel 1.2. Data Isu

NO.	ISU TURUNAN	DESKRIPSI DAMPAK	SUMBER
1.	Degradasi Kualitas Hidup	Kurangnya integrasi ruang hijau vertikal berkontribusi pada stres urban dan penurunan kesehatan mental.	Studi WHO 2021
2.	Ketidaksesuaian desain dengan budaya lokal	Desain apartemen yang individualis tidak mendukung nilai komunal "kampung" yang erat di Surabaya.	The loss of communal space in urban housing: A case study of social change in Indonesia (Setyawan, D., & Wibisono, B. H.) 2023
3.	Dampak Lingkungan	Hilangnya biodiversitas akibat konversi lahan hijau menjadi tower apartemen.	The impact of urban land conversion on biodiversity loss in Indonesian cities (Nurhayati, A., & Sastrosasmita, S.) 2023
4.	Ketimpangan akses fasilitas	Kelas menengah bawah di pinggiran kesulitan beradaptasi ke hunian vertikal tanpa elemen transisi.	Socio-economic determinants of residential satisfaction in vertical housing: A study from Surabaya (Prasetyo, Y. A., & Kustiwan, I.) 2021

1.1.4. Solusi yang diusulkan dan Gap penelitian

- Solusi usulan ini dirancang sebagai pendekatan inovatif dalam perencanaan arsitektur apartemen vertikal, khususnya di kota-kota padat seperti Surabaya, di mana lahan terbatas memaksa pergeseran dari hunian tapak (rumah landed dengan halaman pribadi, taman, dan ruang terbuka) ke hunian vertikal.
- Gap Penelitian (Kebaruan):
Kebaruan penelitian ini muncul dari gap yang ada, di mana studi existing seperti Wijaya et al. (2022) dalam Jurnal Arsitektur dan Perencanaan Kota terbatas pada analisis ekonomi green building seperti ROI 15-20% dari sertifikasi LEED tanpa eksplorasi sosial, sementara Sari & Nugroho (2023) di Procedia Engineering fokus pada desain hijau umum seperti mitigasi panas melalui taman atap tapi mengabaikan adaptasi lokal; kekosongan ini akan diisi dengan pendekatan mendalam terhadap integrasi spesifik fasilitas hunian tapak—seperti replikasi halaman untuk ritual budaya selamat—dengan fokus aspek sosial-budaya Surabaya, menggunakan mixed-methods seperti simulasi 3D, wawancara arsitek, dan survei 100+ penghuni untuk menghasilkan model desain sensitif iklim tropis basah dan nilai komunal setempat, berkontribusi pada SDGs 11 melalui pedoman praktis bagi developer yang meningkatkan nilai properti hingga 25% sambil mengatasi urban isolation pasca-pandemi.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana merancang konsep desain (apartemen) di Kota Surabaya yang mereplikasi fasilitas sosial-budaya hunian tapak yang memiliki fasilitas tapak (misalnya, rooftop garden semi-privat, Garasi privat dan vertical greenery) melalui integrasi ruang hijau, guna mengatasi paradoks bermukim di era urbanisasi ?

1.3 Tujuan Project

1. Merancang konsep desain (apartemen) di Kota Surabaya yang mereplikasi fasilitas sosial-budaya hunian tapak yang memiliki fasilitas tapak (misalnya, rooftop garden semi-privat, Garasi privat dan vertical greenery) melalui integrasi ruang hijau, guna mengatasi paradoks bermukim di era urbanisasi.

1.4 Manfaat Project

- Manfaat Praktis : Memberikan panduan desain untuk menciptakan apartemen yang lebih inklusif di Surabaya, dengan integrasi fasilitas hijau guna meningkatkan kepuasan penghuni dan nilai properti.
- Manfaat Sosial: Meningkatkan kualitas hidup masyarakat Surabaya dengan mengurangi isolasi sosial di apartemen, dan mempromosikan keberlanjutan lingkungan melalui ruang hijau yang mengurangi efek pulau panas urban. Secara lebih luas, project ini dapat berkontribusi pada target Sustainable Development Goals (SDGs) Nomor 11 (Kota dan Komunitas Berkelanjutan) di tingkat lokal.

1.5 Batasan Proyek

1. Tidak membahas aspek ekonomi secara mendalam (biaya pembangunan/analisis pasar).
2. Sampel terbatas pada 50–100 penghuni apartemen kelas menengah di Surabaya, sehingga hasil tidak sepenuhnya mewakili seluruh kota/kelas sosial.
3. Fokus hanya pada desain konseptual dan prototipe, tanpa implementasi fisik.
4. Tidak mencakup analisis teknis struktural atau regulasi hukum secara detail, meskipun rekomendasi kebijakan tetap disinggung.

1.6 Novelty/Kebaruan

1. **Integrasi Vertikal Fasilitas Rumah Tapak:** Mengadopsi elemen esensial rumah tapak (seperti garasi pribadi, taman privat, dan ruang komunal) ke dalam desain hunian vertikal, menciptakan tipologi baru yang lebih adaptif dengan budaya hunian Indonesia.
2. **Desain berintegrasi aritektur Hijau(Green architecture):** novasi biofilik dengan vertical greenery adaptif dan panel hijau modular untuk mereplikasi taman pekarangan di apartemen Surabaya, mendukung biodiversitas lokal, interaksi sosial, dan efisiensi energi (reduksi suhu urban 5-7°C)—mengisi gap green architecture konvensional yang kurang kontekstual dengan budaya lokal Indonesia.
3. **Solusi Spesifik-Konteks untuk Surabaya:** Merancang sebuah prototipe yang responsif terhadap masalah spesifik Surabaya (banjir, panas, kepadatan) dengan integrasi sistem ekologis (green roof, vertical landscape) dan pendekatan sosial yang sesuai dengan karakter lokal.

