



JURNAL EKONOMI BISNIS DAN AKUNTANSI

Halaman Jurnal: <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php/JEBAKU>

Halaman UTAMA: <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php>



**PRO KONTRA TERHADAP KEBIJAKAN TATA KOTA
PENGEMBANGAN HUNIAN VERTIKAL DI SURABAYA**

Hani Mukaromah

Progdi Ilmu Ekonomi,
hanimukaromah@gmail.com

UIN Sunan Ampel Surabaya
Jl. Ahmad Yani No.117, Surabaya, telp/fax : (031)841028

ABSTRAK

This study aims to analyze the development of vertical housing and the pros and cons of urban planning policies related to the development of vertical housing in the city of Surabaya. This research uses descriptive qualitative method, which is trying to explain and explain the data by using descriptive sentences. The data search method in this research is a literacy study, namely by looking for sources of research that has been done previously such as journals, theses, other scientific works as well as the latest news and information in accordance with the subject matter. In this case the researcher tries to explain the rate of population growth which is increasing rapidly with the condition of the available land area in the city of Surabaya. The rate of population growth increases rapidly over time. In contrast to the condition of the land, the longer it will decrease and narrow. Given that Surabaya has a lot of attractive potential for immigrants to migrate in the city of Surabaya, it is necessary to have a strategy in overcoming the problems of population density and unavailability of land. Land has an important role in meeting the basic needs of the community, namely a place to live. The development policy with the concept of vertical housing is one of the right strategies in overcoming this problem. Vertical housing is a residence with an elongated shape so that it can minimize land use. Therefore, until now the development of vertical residential development in the form of flats and apartments continues to be developed. In addition, the researchers also analyzed the pros and cons of urban planning policies related to the development of vertical housing in the city of Surabaya. Researchers explain the pros and cons through a review of the impact of the development of vertical housing in Surabaya

Keywords:. Vertical Occupancy, Population Growth and Land Area

Abstrak

. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis terkait pembangunan hunian vertikal serta hal yang menjadi pro dan kontra dalam kebijakan tata kota terkait pengembangan hunian vertikal di kota Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif yaitu berusaha menjelaskan dan memaparkan data dengan menggunakan kalimat-kalimat secara deskriptif. Metode pencarian data dalam penelitian ini adalah studi literasi yaitu dengan mencari sumber-sumber penelitian yang sudah

dilakukan sebelumnya seperti jurnal, tesis, karya ilmiah lainnya serta berita maupun informasi terbaru yang sesuai dengan pokok pembahasan. Dalam hal ini peneliti berusaha memaparkan laju pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan pesat dengan kondisi luas lahan yang tersedia di Kota Surabaya. Laju pertumbuhan penduduk meningkat pesat seiring dengan berjalannya waktu. Berbanding terbalik dengan kondisi lahan yang semakin lama akan semakin berkurang dan menyempit. Mengingat Surabaya memiliki banyak potensi yang menarik bagi imigran untuk melakukan migrasi di Kota Surabaya maka perlu adanya strategi dalam mengatasi permasalahan kepadatan penduduk dan ketidaktersediaan lahan. Lahan memiliki peran penting dalam pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat yakni tempat tinggal. Kebijakan pembangunan dengan konsep hunian vertikal merupakan salah strategi yang tepat dalam mengatasi masalah tersebut. Hunian vertikal merupakan hunian dengan bentuk memanjang ke atas sehingga dapat meminimalisir penggunaan lahan. Oleh karena itu, hingga saat ini perkembangan pembangunan hunian vertikal berupa rumah susun dan apartemen terus dikembangkan. Selain itu, peneliti juga menganalisis hal-hal yang menjadi pro dan kontra terhadap kebijakan tata kota terkait pengembangan hunian vertikal di kota Surabaya. Peneliti memaparkan pro dan kontra melalui tinjauan dampak akibat adanya pengembangan hunian vertikal di Surabaya.

Kata kunci :. Hunian Vertikal, Pertumbuhan Penduduk dan Luas Lahan

1. PENDAHULUAN

1) Latar Belakang

. Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan zaman. Pertumbuhan jumlah penduduk terus meningkat. Peningkatan laju pertumbuhan penduduk mendorong terjadinya kepadatan penduduk terutama pada wilayah perkotaan. Selain itu, urbanisasi penduduk dari desa ke kota juga menjadi faktor pendorong kepadatan penduduk. Padatnya jumlah penduduk membawa dampak pada segala aspek seperti berkurangnya kesempatan kerja, kemiskinan, pengangguran serta semakin sempitnya lahan yang tersedia. Semakin banyak jumlah penduduk maka secara langsung akan semakin banyak lahan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal.

Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Dikenal sebagai kota metropolitan karena segala aspek kegiatan masyarakat berpusat di Surabaya. terutama provinsi Jawa Timur. Surabaya menjadi pusat kegiatan perekonomian seperti perdagangan dan perindustrian, pendidikan, kesehatan dan lain sebagainya. Kota yang penuh dengan potensi dalam memperbaiki taraf hidup tersebut menarik penduduk desa untuk melakukan imigrasi dari desa atau kota asal ke Kota Surabaya. Adanya imigrasi membentuk pluralisme budaya di Kota Surabaya. Tidak hanya suku Jawa, banyak sekali berbagai suku bangsa diantaranya: Sunda, Madura, Bali, Batak, Sulawesi, Sumatera bahkan etnis seperti China, Arab, Melayu, India dan lain sebagainya juga singgah bahkan menetap hidup membaaur dengan penduduk asli.

Luas wilayah Kota Surabaya kisaran 326,36 km² dengan rata-rata kepadatan penduduknya 7.613 jiwa per km² . Berikut data jumlah penduduk dari tahun 2018 hingga 2019 (BPS Surabaya 2021):

Tahun	2018	2019	2020
Jumlah Penduduk (Jiwa)	2.885.555	2.896.195	2.904.751

Tabel 1. Jumlah Penduduk Surabaya

Ditinjau dari data di atas maka diketahui jumlah penduduk yang terus bertambah. Di sisi lain selaras dengan bertambahnya imigran di Surabaya. Pertambahan tersebut menyebabkan sempitnya lahan. Akibatnya harga lahan melambung tinggi sehingga orang-orang lebih memilih hunian vertikal seperti rumah susun atau apartemen yang tidak memerlukan tanah. Selain itu sempitnya lahan juga menyebabkan terbentuknya pemukiman yang padat dan penumpukan sampah yang tak terorganisir. Untuk mengatasi hal tersebut menerapkan program rumah susun atau termasuk dalam hunian vertikal untuk warga berpenghasilan rendah dan yang menempati tempat tidak layak huni. Selain itu dengan bangunan yang memanjang ke atas sehingga dapat menghemat lahan. Meskipun demikian hunian vertikal tidak dapat menekan angka pertumbuhan penduduk. Maka dari itu, terjadi pro dan kontra dengan adanya kebijakan tata kota pengembangan hunian vertikal di Kota Surabaya.

Hunian vertikal yang diharapkan dapat meminimalisir sempitnya lahan dan dapat menjadi kendali dalam persebaran mobilitas penduduk, malah menimbulkan masalah baru seperti kemacetan. Oleh karena itu, penelitian ini berusaha untuk memaparkan permasalahan terkait pro dan kontra kebijakan tata kota terhadap pengembangan hunian vertikal di Surabaya. Melihat kondisi kota Surabaya yang makin padat dan menimbulkan banyak permasalahan seperti pemukiman yang kumuh, kemacetan, dan lain sebagainya. Diharapkan penelitian ini bermanfaat dan membuka pemikiran pembaca tentang penataan kota Surabaya

2) Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami pro dan kontra yang terjadi terhadap kebijakan tata kota pengembangan hunian vertikal di Kota Surabaya.

2. TINJAUAN PUSTAKA

1) Hunian Vertikal

Hunian vertikal sendiri diartikan oleh Badan Pengembangan dan pembinaan Bahasa, Kementrian pendidikan dan kebudayaan republik Indonesia di tahun 2019 pada Kamus Besar Bahasa Indonesia terdiri dari dua istilah. Istilah yang pertama yakni hunian yang merupakan tempat tinggal ataupun kediaman yang dapat dihuni oleh manusia. Sedangkan istilah kedua yakni vertikal yang memiliki arti tegak lurus dari bawah ke atas ataupun kebalikannya. Sehingga hunian vertikal dapat diartikan sebagai suatu tempat tinggal atau kediaman yang dapat dihuni dan disusun secara vertikal atau memanjang ke atas dengan alasan tertentu (Cahyo Priambodo 2022) . Konsep hunian vertikal pertama kali terjadi di Inggris di abad ke-18 dan dikenal dengan revolusi industri. Konsep tersebut kemudian berlangsung terus menerus mendunia hingga saat ini.

Revolusi industri menuntut kita untuk menyediakan lahan sebagai perumahan atau pemukiman akibat dampak pesatnya laju pertumbuhan jumlah penduduk di perkotaan. Hunian vertikal juga sebagai tanda berkembangnya teknologi. Di awal industrialisasi penyediaan hunian vertikal ditujukan pada aspek fungsi dan kegunaan. Disediakan dan dibangun secara massal dan sederhana. Dengan berjalannya waktu pemenuhan penyediaan kebutuhan perumahan menjadi agenda yang terus diupayakan setiap negara dalam perwujudannya. Kota berwawasan lingkungan memiliki beberapa persyaratan diantaranya: tersedia RTH (Ruang Terbuka Hijau) yang cukup, terpenuhi dan tersedianya kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau di kalangan masyarakat, terciptanya kehidupan sosial masyarakat yang efisien dan harmonis melalui pengembangan hunian vertikal di perkotaan (Kementrian Lingkungan Hidup dan Kehutanan 2000).

Hunian vertikal yang terdapat di Indonesia dibedakan menjadi tiga, diantaranya:

A. Apartemen

Apartemen merupakan tempat hunian yang berbentuk rumah namun umumnya bagian bangunannya bertingkat dan disewakan. Sehingga di dalam satu gedung apartemen terdiri dari puluhan hingga ratusan unit apartemen. Apartemen didasarkan

pada cara pengelolaan dibedakan menjadi 3 yakni apartemen servis, apartemen milik bersama serta apartemen perseorangan (*condominium*).

B. Kondonium

Kondominium berasal dari kata "con" yang bermakna bergabung atau bersama dan "dominium" yang bermakna kepemilikan. Sehingga kondominium merupakan bentuk hunian perumahan yang kepemilikannya secara pribadi dan tersusun layaknya rumah susun.

C. Rumah Susun

Rumah susun diartikan berdasarkan UU NO.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah bangunan yang bertingkat dan terbagi ke dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam horizontal atau vertikal. Dan terbagi pula dengan satuan ukuran, batasan dan luas yang sama. Dilengkapi dengan benda, tanah dan bagian bersama.

Rumah susun sendiri diklasifikasikan menjadi beberapa jenis, diantaranya:

- a. Rusunawa yaitu rumah susun yang disewakan oleh pengelola dan yang menjadi sasaran kalangan menengah ke bawah.
- b. Rusunami yaitu rumah susun yang kepemilikannya dimiliki melalui KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), merupakan subsidi dari pemerintah dapat dibayar secara tunai maupun KPR (sewa beli).

Tempat tinggal atau hunian merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh manusia. Perkembangan waktu selaras dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang kian meningkat. Berbanding terbalik dengan keadaan lahan. Semakin lama kondisi lahan akan semakin menyempit dan sulit didapatkan dikarenakan adanya pemanfaatan bagi kebutuhan manusia seperti tempat tinggal, tempat usaha dan kebutuhan lahan lainnya. Kondisi ini mengharuskan pemerintah khususnya untuk mencari alternatif menyusun strategi dalam menghadapi laju pertumbuhan penduduk yang tidak selaras dengan ketersediaan lahan. Dengan adanya hunian vertikal diharapkan dapat menghemat lahan dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal masyarakat.

2) Teori Ketinggian Bangunan dan Manfaat Hunian Vertikal

Teori terkait ketinggian bangunan menurut para ahli terus berkembang dengan pesat. Menurut Bergel sendiri terkait usulan variabel ketinggian bangunan yang memiliki permasalahan penting dalam perkembangan negara maju. Hal itu disebabkan karena berhubungan dengan hak dari seseorang dalam menikmati sinar matahari. Selain itu, hal tersebut juga secara tidak langsung berdampak pada hak waktu, tempat kondisi politik, sosial, budaya terlebih pada kegiatan ekonomi dan teknologi. Ia mengembangkan sebuah teori yakni "Height Building Theory" yang terdapat pada buku karangannya "Urban Sociology" bahwa pemanfaatan pada nilai vertikal suatu ruang bangunan dapat mengakomodasikan aktivitas dari penduduk kota yang dimana tersedia ruang ke atas (Yunus 2000).

Adanya hunian vertikal dipicu oleh keadaan kota yang semakin memadat sehingga jumlah permintaan perumahan atau hunian semakin tinggi. Dampaknya lahan dimanfaatkan secara besar-besaran dan berakibat pada harga tanah yang menjadi semakin tinggi serta harga unit pada perumahan juga terus melambung tinggi. Dalam tujuan dan fungsinya, hunian vertikal sendiri berfokus pada dampak efisiensi lahan dan subsidi terhadap harga hunian, ruang atau rumah lainnya. Diharapkan hunian vertikal dapat mewujudkan nilai keefisienan lahan dan menjadi bangunan bertingkat yang mampu menampung banyak penduduk tanpa menyita banyak lahan.

3) Konsep Penataan Ruang di Perkotaan

Kota merupakan suatu tempat atau wilayah yang dipendudukinya padat, pemukimannya, berkelompok-kelompok serta penduduk di dalamnya memiliki mata pencaharian bukan pertanian. Konsep kota berkembang dan ditinjau dari 4 sisi sudut pandang diantaranya pada segi fisik, sosial, fungsional dan administratif. Dalam peninjauan pada segi fisik, bentuk-bentuk kota ditekankan pada kenampakan fisik serta lingkungan perkotaan. Diperkenalkan 3 unsur morfologi sebuah kota yakni penggunaan lahan, pola-pola jalan serta karakteristik bangunan.

Dalam konsep penataan ruang sertapemanfaatan lahan di perkotaan, perlu adanya pemahaman terhadap teori struktur tata ruang kota yang berkesinambungan dengan perkembangan kota serta pengembangan lahan. Teori struktur tata ruang kota diantaranya (F.S Chapin dan J.Kaiser 1979):

A. Teori Konsentrik oleh EW. Burkss

Teori onsentrik memberikan gambaran bahwa guna lahan kota membentuk suatu zona yang konsetris. Dalam hal ini dijelaskan bahwa wilayah kota terbagi menjadi 5 zona penggunaan lahan sebagai berikut:

- a. Lingkaran dalam (central business distric atau CBD) yang mengumpamakan pusat kota dan terdiri dari bangunan-bangunan seperti kantor, bank, hotel, pasar serta pusat perbelanjaan.
- b. Lingkaran kedua yakni jalur peralihari meliputi: rumah-rumah sewa, perumahan buruh dan kawasan industri.
- c. Lingkaratan ketiga yakni jalur wisma buruh, meliputi kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik.
- d. Lingkaran keempat yakni kawasan perumahan yang luas dan diperuntukkan kepada tenaga kerja kelas menengah.
- e. Lingkaran kelima yakni zona penglaju dimana tempat kelas menengah atau kaum dengan penghasilan tinggi.

B. Teori Sektor oleh Hommor Hoyt.

Dalam teori sektor, digambarkan bahwa penggunaan bentuk guna lahan kota lebih terfokus pada pusat kota serta sepanjang jalan transportasi. Teori sektor membagi kota menjadi beberapa zona, diantaranya:

- a. Lingkaran pusat (pusat kota)
- b. Sektor kedua (kawasan perdagangan dan industri)
- c. Sektor ketiga (wilayah tempat tinggal untuk golongan kelas rendah)
- d. Sektor keempat (wilayah tempat tinggal untuk golongan kelas menengah)
- e. Sektor kelima (kawasan tempat tinggal untuk golongan kelas atas)

C. Teori Pusat oleh R.D.McKenzie.

Teori ini didasarkan pada pengamatan atau peninjauan lingkungan sekitar yang sering ditemukan adanya persamaan pusat dalam bentuk pola guna lahan kota. Pengembang teori ini selanjutya adalah Chancy Harris dan Edward Ulman yang membagi kota menjadi beberapa bagian diantaranya:

- a. Pusat Kota atau CBD
- b. Wilayah perdagangan dan industri
- c. Wilayah untuk tempat tinggal kelas rendah
- d. Wilayah untuk tempat tinggal kelas menengah
- e. Wilayah untuk hunian kelas atas
- f. Pusat industri berat
- g. Pusat perbelanjaan
- h. Kawasan hunian sub-urban

- i. Kawasan industri sub-urban

4) Kebijakan Tata Kota

Dalam penggunaan lahan, Indonesia menganut konsep kesejahteraan yakni penggunaan lahan atau tanah diperuntukkan untuk kesejahteraan rakyatnya. Kebijakan atau policy diartikan sebagai suatu keputusan yang diambil oleh pelaku maupun kelompok politik dan bertujuan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Menurut dinas cipta karya dan tata ruang, visi dari pembangunan perkotaan nasional adalah terciptanya kota yang layak huni, mandie, berdaya saing secara berkelanjutan untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat yang disesuaikan dengan karakter masing-masing wilayah. Sedangkan misi yang akan dilakukan diantaranya (Dinas Cipta Karya 2014) :

- A. Melakukan pemerataan pembangunan perkotaan yang sesuai dengan fungsinya
- B. Melakukan pengembangan pada ekonomi perkotaan yang produktif, atraktif serta efisien dengan memanfaatkan potensi yang tersedia.
- C. Melakukan pengembangan sarana dan prasarana perkotaan sesuai SPP (Standar Pelayanan Perkotaan) dan mengutamakan pembangunan sosial dan budaya pada masyarakat.
- D. Berupaya melakukan peningkatan pada kualitas tata ruang kota dengan memperhatikan daya tampung lingkungan.
- E. Peningkatan kualitas tata kota.

Kebijakan penataan ruang wilayah kota memiliki peranan penting dalam pelaksanaan penataan kota. Kebijakan tersebut dijadikan sebagai dasar untuk merumuskan rencana atau strategi dalam penataan ruang wilayah kota. Selain itu kebijakan penataan ruang dan kota ditujukan untuk melindungi dengan memberikan pengendalian terhadap pemanfaatan lahan atau ruang di kawasan perkotaan. Kebijakan penataan ruang wilayah kota berisi tentang aturan-aturan dalam pembangunan atau penataan kota seperti halnya kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) termasuk dalam pembangunan hunian vertikal atau bangunan memanjang ke atas. Kebijakan penataan ruang wilayah kota sendiri merupakan arahan pengembangan wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah yang berfungsi sebagai arahan dalam mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota dalam estimasi waktu 20 tahun. Dalam kebijakan ini juga mencakup rencana struktur ruang wilayah kota, strategi penataan ruang wilayah kota, arahan terkait pemanfaatan ruang dan wilayah perkotaan, ketentuan-ketentuan sesuai undang-undang yang berlaku yang harus diperhatikan dan lain sebagainya (Menteri Pekerjaan Umum RI 2009).

3. METODOLOGI

Jurnal ini termasuk ke dalam jurnal teoritis, dimana dalam penyusunannya tidak dilakukan riset, observasi ataupun terjun langsung ke lapangan. Metode pencarian data yang digunakan yakni metode literasi, sehingga dalam analisisnya dengan cara mengumpulkan dan mencari jurnal-jurnal penelitian yang pembahasannya sesuai dengan pokok pembahasan dalam jurnal ini. Data yang digunakan merupakan data sekunder karena data-data tersebut diperoleh dan bersumber dari karya ilmiah baik jurnal, tesis, data BPS ataupun hasil penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang kemudian di analisis dan dikembangkan. Metode penelitian yang digunakan yakni metode kualitatif deskriptif. Metode kualitatif deskriptif adalah metode penelitian yang menggambarkan suatu kondisi secara objektif atau sebuah peristiwa yang didasarkan oleh fakta-fakta yang terlihat sebagaimana mestinya dan kemudian ditarik kesimpulan berdasarkan fakta-fakta tersebut. Menurut Bogdan dan Taylor metode penelitian kualitatif deskriptif merupakan metode yang penyajiannya berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari fenomena yang di amati (Moleong LJ 2002)

4. **HASIL DAN PEMBAHASAN**

1) **Laju Pertumbuhan Penduduk dan Luas Lahan Kota Surabaya**

Surabaya merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki jumlah penduduk yang padat. Disebut sebagai kota besar sehingga Surabaya menarik penduduk untuk berdomisili di Kota Surabaya. Di tahun 2021 penduduk Kota Surabaya hampir menginjak di angka 3 juta jiwa yakni tepatnya 2.904.751 jiwa. Dengan keterangan 49,58% penduduk berjenis kelamin laki-laki dan 50,42% berjenis kelamin perempuan. Surabaya sendiri memiliki luas wilayah kisaran 326,81 km² dengan kepadatan penduduknya 8.798 jiwa km². Surabaya sendiri terbagi menjadi 154 kelurahan dengan jumlah kecamatan sebanyak 31. Berbagai potensi yang dimiliki oleh Kota Surabaya menarik para penduduk di luar kota Surabaya bermigrasi ke Kota Surabaya. Rata-rata warga baru yang bermigrasi di Surabaya memiliki keinginan untuk mendapatkan penghasilan dan kesempatan kerja yang baik di Surabaya. Selain itu, faktor pendorong datangnya banyak imigran karena beragamnya fasilitas pendidikan.

Pesatnya laju pertumbuhan penduduk di Surabaya menyebabkan ancaman meluasnya hunian dan pemukiman. Dampaknya terhadap lahan, yakni berkurang dan menyempitnya suatu lahan akibat pemenuhan kebutuhan masyarakat terutama tempat tinggal. Selain itu, banyak penduduk yang tidak mampu mendirikan rumah atau temoat tinggal yang layak sehingga mencari alternatif dengan mendirikan hunian yang tidak layak seperti di bawah saluran tegangan tinggi, pinggiran rel kereta api, bantaran sungai dan tempat-tempat yang tidak layak sejenisnya. Permasalahan tersebut mendorong adanya pemukiman kumuh dan masih menjadi kendala di Kota Surabaya (Indahri 2017)

Kebutuhan lahan akan terus meningkat seiring meningkatnya jumlah peningkatan pertumbuhan penduduk. Berbagai bentuk lahan seperti hutan, persawahan, perikanan serta lahan produktif lainnya bertransisi atau beralih fungsi menjadi fasilitas umum, perumahan, sarana prasarana sosial dan lain sebagainya. Pemerintah kota Surabaya juga memperkirakan dalam kurun waktu 5 hingga 10 tahun kedepan, lahan di Surabaya akan semakin menyempit akibat pembangunan perumahan yang cukup besar di kawasan Surabaya pusat, timur, barat, selatan dan utara. Dan diprediksi akan sulit menemukan lahan kosong yang tersedia

2) **Kebijakan Tata Kota Pengembangan Hunian Vertikal di Surabaya**

Pesatnya laju pertumbuhan penduduk yang tidak seimbang dengan kondisi lahan menyebabkan timbulnya permasalahan terkait penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat. Hal tersebut mendorong pemerintah untuk menyusun strategi dalam mengatasi permasalahan tersebut. Solusi yang dilakukan pemerintah yakni terkait pembangunan hunian vertikal. Kebijakan pemerintah terkait pemberian izin pembangunan hunian vertikal seperti rumah susun dan apartemen merupakan salah satu strategi dalam menghadapi kepadatan penduduk dan menyempitnya lahan. Diharapkan dengan pembangunan rusun dan apartemen dapat meminimalisir penggunaan lahan dengan daya tampung yang banyak.

Kebijakan tata kota terkait pembangunan dan pengembangan hunian vertikal di Surabaya sendiri memiliki tujuan yang bernilai positif. Tidak hanya untuk mencari keuntungan bagi pihak swasta namun juga untuk kesejahteraan masyarakat sekitar. Berikut adalah tujuan dari kebijakan pembangunan apartemen (Arieffiani 2014):

- A. Memanfaatkan lahan dengan bijak.
- B. Kepemilikan tempat tinggal atau hunian yang lebih mudah serta pemerataan hak milik tempat tinggal.
- C. Memberikan solusi kepada masyarakat agar lebih ekonomis dan terjangkau.
- D. Mobilisasi masyarakat dari tempat satu menuju tempat lain lebih cepat, efektif dan efisien.

Kebijakan dan program pemerintah terkait rumah susun ditujukan untuk mengatasi permasalahan terkait Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Berikut adalah data rumah susun yang dibangun atau didirikan di Surabaya (Selia Faradisa dkk 2020):

No	Nama Rusun	Tahun Pembangunan	Jumlah Unit
1	Urip Sumoharjo	1983	120
2	Dupak Bangunrejo	1992	150
3	Sombo	1993	600
4	Penjaringsari	1995-2017	691
5	Warugunung	1996	600
6	Wonorejo	2003-2006	288
7	Tanah Merah	2007-2009	388
8	Randu	2007	288
9	Grudo	2011	99
10	Pesapen	2011	49
11	Jambangan	2011-2017	79
12	Siwalankerto	2012-2018	163
13	Romokalisari	2012-2013	495
14	Bandarejo	2012	99
15	Gununganyar	2016	66
16	Dukuh Menanggal	2016	114
17	Keputih	2016-2018	256
18	Tambak Wedi	2017	70
19	Sumurwelut	2013-2017	466
20	Gunungsari	2010	268

Tabel 2. Data Jumlah dan Nama Rumah Susun di Surabaya

Ditinjau dari tabel di atas dalam satu rumah susun dapat menyediakan puluhan hingga ratusan unit yang siap dihuni oleh masyarakat. Hampir mayoritas pengelolaan rumah susun merupakan tanggung jawab pemerintah Kota Surabaya. Dari 20 rumah susun tersebut terdapat 2 yang status pengelolaannya dipegang oleh pemerintah provinsi Jawa Timur yakni rumah susun Sumurwelut dan Gunungsari. Selain hunian vertikal berbentuk rumah susun, apartemen juga semakin berkembang dan banyak yang berdiri di Surabaya. Bahkan di tahun 2013 Surabaya berhasil mensuplai apartemen lebih dari 16 ribu unit. Menurut Ferry Salanto Directors Colliers Internasional menjelaskan bahwa salah satu faktor yang mendorong peningjatan pembangunan apartemen yakni banyaknya jumlah kampus yang terdapat di Surabaya terutama pada wilayah Surabaya Timur. Pembangunan hunian vertikal berbentuk rumah susun dan apartemen merupakan perwujudan dari kebijakan pemerintah yang sesuai dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 46 Tahun 2013 terkait Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Kota Surabaya tahun 2014 (Arieffiani 2014).

3) Pro dan Kontra Kebijakan Tata Kota Pengembangan Hunian Vertikal

Surabaya

Hunian vertikal berbentuk rumah susun dan apartemen menjadi strategi pemerintah dalam mengatur mobilitas dan penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat. Hal tersebut mengingat laju pertumbuhan masyarakat yang semakin hari semakin meningkat dengan pesat. Kebijakan Tata Kota Pengembangan Hunian Vertikal dianggap efektif dan efisien karena dapat meminimalisir penggunaan lahan yang semakin menyempit. Dengan konsep bentuk bangunan yang memanjang ke atas tentu tidak memakan banyak lahan. Selain itu hunian vertikal juga mampu menampung banyak penduduk karena kapasitasnya dalam satu hunian tersedia puluhan hingga ratusan unit yang layak dihuni.

Meski demikian, pembangunan hunian vertikal berupa rumah susun dan apartemen menjadi perbincangan hangat di kalangan masyarakat dan menuai pro dan kontra. Pengenalan terkait rumah susun memang efektif apabila dihubungkan dengan ketersediaan lahan dan mahalnnya harga lahan yang juga hampir langkah, sedangkan laju pertumbuhan penduduk terus meningkat pesat. Namun, konotasi rumah susun di negara barat cenderung menuju ke hal yang negatif. Seperti halnya rekaman kisah rumah susun yang berisi kekerasan, perusakan, aliansi atau keterasingan dan lain sebagainya. Oleh karena itu dalam perancangan hunian vertikal baik rumah susun ataupun apartemen perlu diperhatikan dan direnungkan beberapa hal berikut (Djajusman Hadi 2021):

- A. Pentingnya pembangunan citra rumah susun menjadi idaman di masa depan.
- B. Terbukanya peluang subsidi silang serta mewadahi mobilitas internal dimana rumah susun dirancang untuk mampu menampung berbagai tingkatan sosial maupun ekonomi tanpa adanya kesan eksklusif.
- C. Melihat budaya jawa terkait hubungan kekerabatan yang sangat erat diantara masyarakatnya, maka perlu adanya prioritas bagi penghuni yang memiliki hubungan erat (keluarga, etnis dll) agar menempati unit yang saling berdekatan.
- D. Setiap penghuni diberikan kebebasan untuk mengapresiasi jati dirinya dalam pengaturan ruang di masing-masing unit.
- E. Pemilihan lokasi pembangunan hunian vertikal diharapkan strategis yang hubungannya nanti terhadap sarana transportasi serta lapangan pekerjaan.

Hunian vertikal memang merupakan kebijakan pemerintah yang dapat meminimalisir lahan. Selain itu, di bidang perekonomian tentunya rumah susun dan apartemen dapat menambah pemasukan pendapatan Kota Surabaya. Rumah susun juga menjadi solusi bagi warga atau masyarakat yang berpendapatan rendah dan tidak memiliki hunian yang layak. Adanya hunian vertikal terutama betrbentuk apartemen juga membawa dampak positif terhadap perekonomian Kota Surabaya. Surabaya merupakan salah satu kota yang berhasil mengembangkan bisnis property. Bisnis property di Surabaya memiliki potensi yang cukup besar yang didorong karena adanya pembangunan infastruktur kota. Selain itu dengan letak Surabaya yang strategis dan kondisi pergerakan aktivitas baik perekonomian, pendidikan, kesehatan dan lain sebagainya bergerak dengan baik juga menjadi daya tarik seseorang membeli atau menyewa tempat tinggal di Surabaya. Kawasan yang berpotensi yakni Surabaya Timur dan Surabaya Barat. Kedua kawasan ini memiliki karakter yang berbeda. Timur Surabaya berkembang pesat karena banyak ditemui perguruan tinggi. Sedangkan Surabaya Barat didominasi oleh pengembang-pengembang besar diantaranya Pakuwon dan Ciputra (Fitri 2014).

Meninjau dari potensi Surabaya tentu menarik para investor, pengusaha dan oara pengembang untuk mendirikan hunian vertikal. Salah satu pengusaha properti GM Residensial – PT PP Properti Tjakra D.Puteh menyampaikan keuntungan dan keefisienan konsep hunian vertikal di Radio Suara Surabaya. Ia menjelaskan bahwa konsep hunian vertikal selain dapat menghemat dan meminimalisir penggunaan lahan juga dapat memaksimalkan pemanfaatan lahan. Ia juga membuat gambaran dengan tanah seluas satu hektar dikelola dengan konsep hunian vertikal maka dapat

dibangun lebih dari 100 unit. Berbeda jika dibandingkan dengan konsep hunian horizontal. Dengan luas tanah yang sama hanya dapat diperoleh 60 unit dengan model tipe yang standar (Wiraraja 2016). Hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun juga memudahkan mobilitas penduduk. Hematnya penggunaan lahan bisa menjadi strategi dalam penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Konsep Hunian Vertikal juga menuai kontra dari masyarakat. Banyaknya pendirian hunian vertikal berupa rumah susun dan apartemen memang meminimalisir penggunaan lahan namun tidak dengan jumlah penduduk yang memenuhi Kota Surabaya. Akibat kemudahan akses memperoleh tempat tinggal atau hunian sewa, penduduk di luar Kota Surabaya semakin sering dan tertarik melakukan aktivitasnya di Surabaya. Di sisi lain didorong oleh potensi yang dimiliki oleh kota metropolitan tersebut. Pengelolaan Rumah Susun masih dalam kewenangan pemerintah sehingga pemerintah mampu mengendalikan kebijakan-kebijakan yang mengutamakan kesejahteraan masyarakatnya. Seperti halnya tidak ada batasan atau kriteria tertentu terkait status sosial dan ekonomi bagi penghuni yang akan menempati rumah susun. Bahkan diharapkan dengan adanya kebijakan pembangunan rumah susun tersebut dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat Surabaya yang tidak memiliki tempat tinggal yang layak dan berpenghasilan rendah. Hal tersebut berbeda dengan apartemen. Pengembangan apartemen menjadi kewenangan pihak swasta dan mekanisme pasar.

Semakin strategis lokasi apartemen serta semakin baik kualitas ruangan dan fasilitas yang diberikan maka harga sewa semakin mahal. Apartemen tergolong dalam hunian eksklusif dimana diperuntukkan untuk kalangan terbatas atau yang mampu. Mayoritas pengembang lebih terfokus memasarkan apartemen kepada kalangan menengah ke atas karena tujuannya berbisnis dan mencari keuntungan. Hunian vertikal yang seharusnya diharapkan untuk mengendalikan penyebaran serta memudahkan mobilitas penduduk juga menimbulkan beberapa permasalahan. Salah satu permasalahannya yakni di jam-jam tertentu seperti jam berangkat dan pulang kerja sering terjadi kemacetan di beberapa jalan seperti Jl. Kertajaya, Jl. Ahmad Yani, Jl. Mayjend Sungkono dan jalan-jalan utama lainnya yang padat penduduk. Selain kemacetan, sesuai dengan teori letinggian bangunan yang membahas terkait hak seseorang menikmati sinar matahari menjadi berkurang. Dampaknya dapat dirasakan oleh pemukiman atau perkampungan di sekitar bangunan hunian vertikal yang tinggi. Proses pembangunan hunian vertikal juga berdampak pada bangunan-bangunan disekitarnya. Oleh karena itu pentingnya perizinan AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan) dan pengawasan dari pemerintah. Selain itu, perlu adanya evaluasi yang berkelanjutan serta strategi dalam mengatasi permasalahan yang timbul akibat pengembangan hunian vertikal di kota Surabaya seperti mengatur arus lalu lintas, transportasi, menyediakan ruang terbuka hijau dan lain sebagainya.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dapat disimpulkan dalam penelitian ini bahwa laju pertumbuhan penduduk akan terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Berbanding terbalik dengan kondisi luas lahan yang akan terus menyusut dan menyempit karena untuk pemenuhan kebutuhan manusia. Kebijakan tata kota terkait hunian vertikal merupakan strategi yang bagus dalam mengatasi permasalahan tersebut. Dengan mendirikan bangunan dengan konsep hunian vertikal dapat menghemat lahan serta memaksimalkan pemanfaatan lahan. Hunian vertikal berupa rumah susun merupakan perwujudan kinerja pemerintah dalam meningkatkan kualitas hidup Masyarakat Berpendapatan Rendah. Hunian vertikal berupa apartemen juga dapat menambah pendapatan Kota Surabaya dan menguntungkan bagi para pengembang bisnis properti. Dengan potensi kota Surabaya yang bagus karena merupakan pusat segala aktivitas terutama di Provinsi Jawa Timur memberikan peluang besar. Namun, pengembangan hunian vertikal juga menimbulkan berbagai permasalahan yang harus dicari solusinya oleh pemerintah. Permasalahan yang terjadi seperti kemacetan, gedung yang terlalu tinggi menghalangi sinar matahari bagi pemukiman sekitarnya dan lain sebagainya. Oleh karena itu pemerintah kota Surabaya perlu mengevaluasi kebijakan tata kota dan mencari solusi dalam mengatasi permasalahan yang timbul dari pengembangan hunian vertikal.

DAFTAR PUSTAKA

1. Arieffiani, Deasy. 2014. "KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA DAN KONSISTENSI TERHADAP PEMANFAATAN LAHAN." *Jurnal Sosial Humaniora*.
https://www.researchgate.net/publication/316925843_KEBIJAKAN_PEMBANGUNAN_PERUMAHAN_PEMERINTAH_KOTA_SURABAYA_DAN_KONSISTENSI_TERHADAP_PEMANFAATAN_LAHAN.
2. BPS Surabaya. 2021. "Proyeksi Penduduk Kota Surabaya (Jiwa), 2018-2020." Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. 2021.
<https://surabayakota.bps.go.id/indicator/12/197/1/proyeksi-penduduk-kota-surabaya.html>.
3. Cahyo Priambodo, dkk. 2022. *HUNIAN VERTIKAL DAN COMMUNITY MALL DENGAN KONSEP CO-LIVING DI KOTA TANGERANG*. Sleman: DEEPUBLISH.
[https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=JZ9kEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=hunian+vertikal+teori&ots=fkl8uzmdWm&sig=KfD-cLfu5gJatx8_fXQqEPM_CAY&redir_esc=y#v=onepage&q=hunian vertikal teori&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=JZ9kEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=hunian+vertikal+teori&ots=fkl8uzmdWm&sig=KfD-cLfu5gJatx8_fXQqEPM_CAY&redir_esc=y#v=onepage&q=hunian%20vertikal%20teori&f=false).
4. Dinas Cipta Karya. 2014. "Kebijakan Penataan Ruang Perkotaan." Semarang.
[http://ciptakarya.pu.go.id/bangkim/sppip/files/Kebijakan Penataan Ruang Perkotaan.pdf](http://ciptakarya.pu.go.id/bangkim/sppip/files/Kebijakan%20Penataan%20Ruang%20Perkotaan.pdf).
5. Djajusman Hadi. 2021. "Menakar Habitat Pemukiman Rusun." Berkarya.Um.Ac.Id. 2021.
<https://berkarya.um.ac.id/menakar-habitat-pemukiman-rusun/>.
6. F.S Chapin dan J.Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*. Chicago: University of Chicago Press.
7. Fitri, Gita Ratri. 2014. "DAMPAK PENGEMBANGAN PROPERTI BAGI SOSIAL EKONOMI DI SURABAYA." Semarang.
https://www.academia.edu/7323067/DAMPAK_PENGEMBANGAN_PROPERTI_BAGI_SOSIAL_EKONOMI_DI_SURABAYA_Disusun_untuk_Memenuhi_Tugas_Mata_Kuliah_Pilihan_Manajemen_Properti_TKP_458.
8. Indahri, Yulia. 2017. "TANTANGAN PENGELOLAAN PENDUDUK DI KOTA SURABAYA." file:///C:/Users/bismillah/Downloads/1251-2896-2-PB (1).pdf.
9. Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. 2000. "Agenda21 Sektor -Permukiman, Untuk Pengembangan Kualitas Hidup Secara Berkelanjutan. Proyek Agenda 21 Sektor." Jakarta.
10. Menteri Pekerjaan Umum RI. 2009. "PERATURAN MENTERI PEKEEJAAN UMUM TENTANG PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA." <https://pusdataru.jatengprov.go.id/dokumen/penataan-ruang/Permen-PU-no-17-tahun-2009-tentang-Pedoman-Penyusunan-RTRW-KOTA.pdf>.
11. Moleong L.J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
12. Selia Faradisa dkk. 2020. "Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Surabaya." https://www.researchgate.net/profile/I-Dewa-Septanaya/publication/349490428_Tipologi_Rumah_Susun_Sederhana_Sewa_Rusunawa_di_Kota_Surabaya/links/6032ff46a6fdcc37a8424d62/Tipologi-Rumah-Susun-Sederhana-Sewa-Rusunawa-di-Kota-Surabaya.pdf.