

RUSUNAMI SEBAGAI SOLUSI ALTERNATIF PENYEDIAAN PERUMAHAN PADA KAWASAN URBAN

Nadia Rahma Putri¹, Benny Bintarjo Dwinugroho Hersanyo², Andarita Rolalisasi³
^{1,2,3}Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
E-mail: dnadiaramahputri@gmail.com^{1*}

ABSTRACT

Surabaya, as the second-largest metropolitan city in Indonesia, faces increasing challenges of population density and limited land availability. To address these issues, the Surabaya City Government has adopted the development of Simple Owned Flats (Rusunami) as a strategic solution. Rusunami is designed as an affordable vertical housing option for low-income communities, aiming to provide decent housing amidst rapid urbanization and economic growth. This program is part of the national "one million homes" initiative, with planned construction in five strategic locations: Tambak wedi, Gunung Anyar, Kedung Cowek Menanggal, dan Bulak banteng. This initiative is expected to reduce residential overcrowding while offering an efficient housing solution for the people of Surabaya.

Keywords: *Population Density, Land Scarcity, Rusunami.*

ABSTRAK

Surabaya, sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, menghadapi tantangan kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan yang semakin meningkat. Untuk mengatasi masalah ini, Pemerintah Kota Surabaya mengadopsi program pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) sebagai solusi strategis. Rusunami dirancang sebagai hunian vertikal terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, bertujuan untuk menyediakan perumahan layak di tengah urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Program ini merupakan bagian dari kebijakan pemerintah pusat melalui program sejuta rumah, dengan rencana pembangunan di lima lokasi strategis: Tambak wedi, Gunung Anyar, Kedung Cowek Menanggal, dan Bulak banteng. Inisiatif ini diharapkan dapat mengurangi kepadatan permukiman sekaligus memberikan solusi hunian efisien bagi masyarakat di kota Surabaya.

Kata Kunci: *Kepadatan Penduduk, Keterbatasan Lahan, Rusunami.*

Article History

Received: Mei 2025

Reviewed: Mei 2025

Published: Mei 2025

Plagiarism Checker No
235

Prefix DOI :

[10.8734/Kohesi.v1i2.365](https://doi.org/10.8734/Kohesi.v1i2.365)

Copyright : Author

Publish by : Kohesi

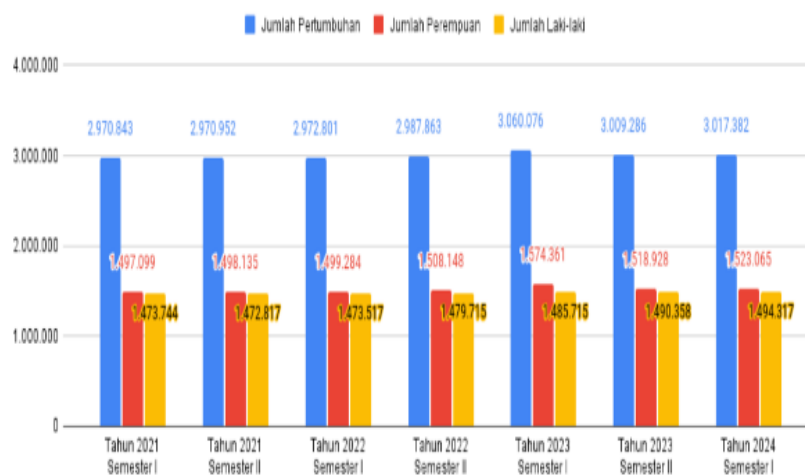


This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan data dari Kementerian Dalam Negeri tahun 2022, Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur dan dikenal sebagai kota metropolitan terbesar kedua setelah Jakarta. Kota ini terletak di bagian timur Pulau Jawa, dengan koordinat geografis antara $112^{\circ}36'$ hingga $112^{\circ}54'$ Bujur Timur dan $7^{\circ}9'$ hingga $7^{\circ}21'$ Lintang Selatan. Letaknya yang strategis didukung oleh batas wilayah yang langsung berbatasan dengan Selat Madura di sisi utara dan timur. Surabaya terbagi ke dalam 31 kecamatan, yang masing-masing memiliki keunikan dan potensi tersendiri. Seluruh kecamatan tersebut diklasifikasikan ke dalam lima wilayah administratif, yaitu Surabaya Utara, Timur, Selatan, Barat, dan Pusat. Tiap-tiap wilayah menjalankan fungsi dan peran penting dalam mendukung aktivitas kota dari segi ekonomi, sosial, maupun budaya.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), luas wilayah Kota Surabaya mencapai $334,45 \text{ km}^2$. Pada tahun 2023, jumlah penduduk Surabaya diperkirakan sebanyak 2,91 juta jiwa, berdasarkan proyeksi yang disusun dari hasil Sensus Penduduk 2020. Dari jumlah tersebut, sekitar 1,44 juta jiwa atau 49,2 persen merupakan laki-laki, sementara perempuan sedikit lebih banyak, yakni sekitar 1,47 juta jiwa atau setara dengan 50,8 persen dari total populasi.



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kota Surabaya
Sumber : Badan Pusat Statistik

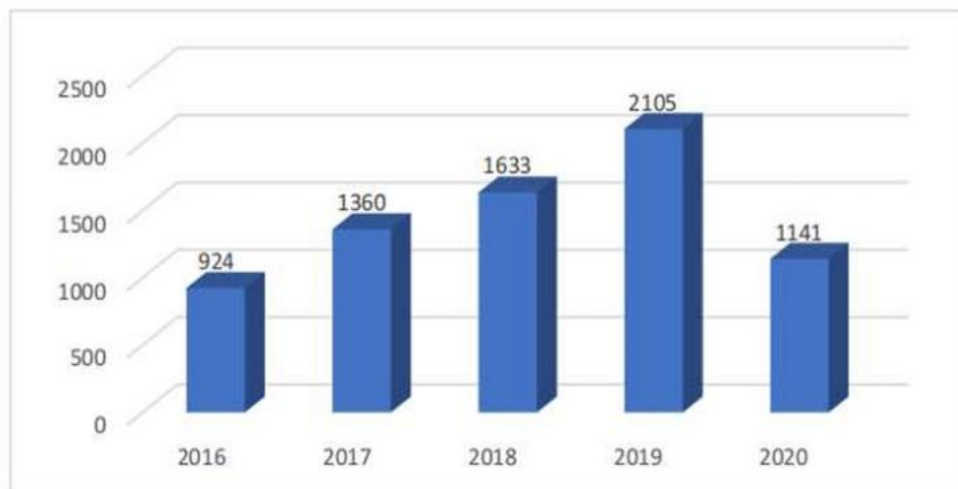
Kota Surabaya menghadapi masalah besar karena kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan yang semakin tinggi. Selain itu, harga lahan di Surabaya semakin melonjak karena permintaan permukiman yang meningkat melebihi ketersediaan lahan. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, masyarakat mulai membangun permukiman di area yang awalnya tidak diperuntukkan sebagai kawasan hunian, Kawasan ini seperti yang ada di bantaran sungai, pinggiran rel kereta api, sekitar pantai, dan tambak. Akibatnya, kawasan permukiman yang semakin bertambah padat berubah menjadi lingkungan yang tidak tertata dan tidak layak huni.

Dari permasalahan tersebut, Pemerintah Kota Surabaya melakukan upaya membangun sebuah rusunawa guna memenuhi kebutuhan kepadatan penduduk dan masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah Kota Surabaya merespons kebijakan pemerintah pusat melalui program sejuta rumah, yang mendorong pembangunan perumahan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Rusunawa menjadi salah satu bentuk

implementasi dari program tersebut, dengan fokus pada penyediaan rumah layak huni dan terjangkau yang dapat dimiliki oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Mengutip dari RPJMD 2021-2026, Hingga tahun 2016, Pemerintah Kota Surabaya telah membangun 79 blok Rusunawa yang tersebar di 15 lokasi. Jumlah ini meningkat pada tahun 2017 menjadi 85 blok di 17 lokasi. Pada tahun 2018, pembangunan rusun kembali bertambah menjadi 93 blok di 17 lokasi, dan pada tahun 2019 jumlahnya mencapai 96 blok Rusunawa di 19 lokasi sudah tersebar di berbagai kawasan di Surabaya.

Namun, tantangan lainnya muncul dengan tingginya jumlah pemohon rusun, dengan berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (DPRKPP), mencapai 12.956 orang.



Gambar 1.2 Jumlah Pemohon Rusunawa di Surabaya
Sumber : RPJMD 2021-2026

Jumlah tersebut jauh di atas kapasitas rusunawa. Karena hal tersebut, pada tahun berikutnya pemerintah kota Surabaya tidak akan membangun rusunawa lagi. Sebaliknya, mereka akan membangun rusunami sebagai solusi bagi penghuni rusunawa yang telah keluar dari rusunawa karena mereka berasal dari keluarga miskin atau gakin. Pemerintah Kota Surabaya mendorong warga yang mampu untuk bertransisi dari hunian sewa (Rusunawa) ke hunian milik (Rusunami). Dengan membangun rusunami ini, penghuni yang sebelumnya menetap di rusunawa akan dapat memiliki hunian tetap dengan harga terjangkau.

2. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis berbagai kejadian atau situasi yang diperoleh peneliti dari berbagai sumber dalam kondisi alami, dengan memanfaatkan pendekatan ilmiah yang beragam.

Penelitian kualitatif menurut Kirk dan Miller memiliki karakteristik tersendiri. Pertama, data diperoleh dan dikumpulkan dalam konteks alami. Kedua, proses pengumpulan serta penyajian data dilakukan secara deskriptif dan disusun dalam bentuk narasi, bukan dalam bentuk angka. Ketiga, fokus utama dari penelitian kualitatif adalah pada prosesnya, bukan semata-mata pada hasil akhir.



Metode penelitian ini bersifat kualitatif dikarenakan proses pengamatan hingga analisis yang dilakukan berdasarkan berbagai sumber sekunder, seperti jurnal, referensi, skripsi, literatur, dan studi kasus.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur sekaligus kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia. Kota ini berfungsi sebagai pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan setelah Jakarta. Sebagai kota metropolitan, Surabaya memiliki berbagai karakteristik, termasuk perannya sebagai pusat ekonomi dan bisnis, infrastruktur yang maju, tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, serta fasilitas pendidikan dan kesehatan yang cukup memadai. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, pada tahun 2023, jumlah penduduk Surabaya mencapai 2,91 juta jiwa dengan luas wilayah 326,81 km². Hal ini menunjukkan tingginya pertumbuhan penduduk di Surabaya yang memengaruhi berbagai aspek kehidupan di kota tersebut. Kepadatan bangunan di area perkotaan merupakan proses peningkatan jumlah bangunan yang terjadi setiap tahun. Di Surabaya, pertumbuhan kepadatan bangunan dipengaruhi oleh tingginya jumlah penduduk. Populasi yang besar di kota ini mengakibatkan tingginya kepadatan permukiman.

Rusunami atau yang disebut dengan Rumah Susun Sederhana Milik, yaitu jenis hunian vertikal berupa rumah susun yang dapat dimiliki secara pribadi oleh penghuni, biasanya dengan harga yang lebih terjangkau dibandingkan dengan apartemen komersial. Rusunami umumnya ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah sebagai solusi untuk kebutuhan hunian di daerah perkotaan yang lahan tempat tinggalnya terbatas. Program pembangunan rusunami sering kali didukung oleh pemerintah untuk menyediakan rumah layak huni yang terjangkau bagi masyarakat. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) menggunakan sistem kepemilikan melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Rusunami merupakan bangunan vertikal bertingkat tinggi, umumnya terdiri dari lebih dari enam lantai dan dilengkapi fasilitas lift sebagai alat transportasi vertikal. Hunian ini ditujukan sebagai alternatif untuk menyediakan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), khususnya di kawasan perkotaan yang padat penduduk. Dengan desain yang tetap layak huni namun berbiaya terjangkau, Rusunami hadir sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan dan mendukung penyediaan tempat tinggal yang lebih efisien.

Pemerintah Kota Surabaya mempunyai strategi kebijakan pemerintah pusat melalui program sejuta rumah, yang mendorong pembangunan perumahan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Strategi ini diarahkan karena kepadatan penduduk di Surabaya semakin meningkat setiap tahun, seiring dengan urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat menyebabkan kebutuhan akan hunian meningkat, terutama untuk masyarakat yang membutuhkan hunian. Maka dari itu, Pemerintah Kota Surabaya berencana membangun rusunami di 5 lokasi yaitu Tambak wedi, Gunung Anyar, Kedung Cowek Menanggal, dan Bulak banteng.



KESIMPULAN

Sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, yaitu Kota Surabaya. Kota ini menghadapi pertumbuhan penduduk yang pesat, yang menyebabkan meningkatnya kepadatan penduduk dan terbatasnya lahan untuk pembangunan. Untuk mengatasi masalah ini serta memenuhi kebutuhan hunian yang terus meningkat, Pemerintah Kota Surabaya meluncurkan program pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Rusunami, yang dirancang sebagai hunian vertikal dengan harga terjangkau, menjadi solusi strategis untuk menyediakan tempat tinggal yang layak di tengah urbanisasi dan perkembangan ekonomi. Sebagai bagian dari program sejuta rumah, pemerintah merencanakan pembangunan rusunami di lima lokasi, yaitu Tambak wedi, Gunung Anyar, Kedung Cowek Menanggal, dan Bulak banteng.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Diah Asri Nindyaswari, Setyorini Indah Purwanti. Statistik Daerah Kota Surabaya 2024
[Statistik Daerah Kota Surabaya 2024 - Badan Pusat Statistik Kota Surabaya](#)

- [2] Hayati, Kinanti R, Rachma C, Anatasya, Ferry Firmansyah, M, Sari, Rania Nurlita. Pengaruh Tingkat Kepadatan Penduduk Yang Semakin Kompleks dan Terus Meningkat di Kota Surabaya
[Pengaruh Tingkat Kepadatan Penduduk Yang Semakin Kompleks dan Terus Meningkat di Kota Surabaya](#)

- [3] Alfian Rosyadi, Bagus Wahyu Purnomo, Bilal Ali Maghshar Sri Muljono, Fahrudin Sukarno, Anilur Rohman, Yusril Yuma Alfana, Anilur Rohman, Nunung Datau. KOTA SURABAYA DALAM ANGKA Surabaya Municipality in Figures 2024.
[Kota Surabaya Dalam Angka 2024 | PDF](#)

- [4] Asha Sabitha, Firsia. ANALYSIS OF THE EFFECT OF URBANIZATION LEVEL ON THE AVAILABILITY OF RESIDENTIAL LAND IN THE CITY OF SURABAYA.
[268-Article Text-533-1-10-20220819.pdf](#)

- [5] Annafii Nandya Alifna, & Putu Gde Ariastita. (2020). Penentuan Lokasi Rusunawa Di Kawasan Surabaya Timur. Jurnal Teknik Its , 9(2), 143–148.
[08211640000052 Undergraduate Thesis.pdf](#)