

# Analisis Pemilihan Tapak Pada Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik Di Kota Surabaya

Rio Indrawan<sup>1)</sup>, Mufidah<sup>2)</sup>, Joko Santoso<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

<sup>2) 3)</sup> Dosen, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

---

## Abstrak

Pertumbuhan penduduk di Kota Surabaya semakin meningkat. Meningkatnya Kepadatan Penduduk, beriringan dengan meningkatnya kebutuhan hunian, sehingga menyebabkan harga properti hunian di kota Surabaya tidak terjangkau bagi golongan bawah atau yang biasa disebut sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan juga golongan menengah (Non MBR). Dari 10.776 pemohon Rusunawa, hanya 250 pemohon yang masuk kategori MBR dan sisanya merupakan Non MBR. Sehingga tidak dapat memenuhi persyaratan untuk menghuni di Rusunawa. Pemerintah Kota Surabaya memiliki program pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) bagi golongan Non MBR sebagai opsi hunian terjangkau. Dalam Pembangunan Rumah Susun, tentu tidak lepas dari pemilihan lokasi tapak. Lokasi tapak yang akan di bangun rumah susun harus memenuhi kriteria dan sesuai dengan regulasi rencana tata ruang yang berlaku. Penelitian ini akan membahas tentang analisis pemilihan tapak rumah susun dengan menggunakan metode deskriptif evaluatif, yaitu membandingkan kriteria tapak dengan 3 alternatif tapak yang tersedia. Penelitian ini diarahkan untuk mengidentifikasi tapakan yang memiliki tingkat kelayakan tertinggi terhadap kriteria regulasi yang berlaku. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan rekomendasi lokasi tapak perancangan rumah susun sederhana milik yang paling tepat di Kota Surabaya.

**Kata-kunci:** Pemilihan Tapak, Rumah Susun, Tapak

---

## Abstract

*Population growth in Surabaya City continues to increase. Rising population density, coupled with increasing housing needs, has led to residential property prices in Surabaya becoming unaffordable for low-income groups, commonly referred to as low-income communities (MBR), as well as middle-income groups (non-MBR). Of the 10,776 applicants for Rusunawa, only 250 applicants were categorized as MBR, while the rest were Non-MBR. Therefore, they did not meet the requirements to live in Rusunawa. The Surabaya City Government has a program to build Simple Owned Flats (Rusunami) for the Non-MBR group as an affordable housing option. In the construction of flats, the selection of the site is crucial. The site where the flats will be built must meet the criteria and comply with the applicable spatial planning regulations. This study will discuss the analysis of flat site selection using a descriptive evaluative method, which compares the site criteria with three available site alternatives. This study aims to identify the site with the highest level of feasibility in accordance with the applicable regulatory criteria. It is hoped that the results of this study can provide recommendations for the most appropriate site location for the design of simple public housing in the city of Surabaya..*

**Keywords:** Site Selection, Public Housing, Site Alternatives

---

## Kontak Penulis

Rio Indrawan

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Jalan Semolowaru 45, Surabaya, Jawa Timur, 60118

Telp: (031) 5931800 - 203

E-mail: [1442100008@surel.untag-sby.ac.id](mailto:1442100008@surel.untag-sby.ac.id)

## Pendahuluan

Pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Surabaya terus bertambah. Menurut Informasi dari Badan Pusat Statistik Kota Surabaya tahun 2021, kepadatan penduduk mencapai 8.612 jiwa/km<sup>2</sup>, di tahun 2022 kepadatan mencapai 8.633 jiwa/km<sup>2</sup>, di tahun 2023 angkanya terus naik menjadi 8.958 jiwa/km<sup>2</sup>, akhirnya pada tahun 2024 kepadatan penduduk berada pada angka 8.995 jiwa/km<sup>2</sup>.

Meningkatnya Kepadatan Penduduk beriringan dengan meningkatnya kebutuhan hunian, sehingga menyebabkan harga properti hunian di kota Surabaya tidak terjangkau bagi golongan bawah atau yang biasa disebut sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan juga golongan menengah (Non MBR).

Hal ini dibuktikan dengan melonjaknya antrean pemohon Rusunawa. Dilihat dari data yang diterbitkan pemerintahan kota Surabaya oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP), antrean Rusunawa pada tahun 2023 mencapai 10.776 Kepala keluarga. Sementara itu, Kepala UPTD Rumah susun Kota Surabaya, Adinda Setyoningrum mengungkapkan bahwa, "Data antrean yang masuk kategori miskin saat ini sekitar 250 Kepala Keluarga".

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa sekitar 10.526 Kepala Keluarga yang memohon hunian di Rusunawa merupakan Non MBR. Sehingga tidak dapat memenuhi persyaratan untuk menghuni di Rusunawa.

Oleh Karena itu, Pemerintah Kota Surabaya memiliki program pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) bagi golongan Non MBR sebagai opsi hunian terjangkau.

Dalam Pembangunan Rumah Susun, tentu tidak lepas dari pemilihan lokasi tapak. Lokasi tapak yang akan dibangun rumah susun harus memenuhi kriteria dan sesuai dengan ketentuan regulasi atau kebijakan rencana tata ruang wilayah yang dijalankan di Kota Surabaya. Dengan demikian, penelitian ini akan ditekankan pada analisis lokasi (tapak) yang optimal untuk pembangunan rumah susun. Penelitian ini berupaya mengidentifikasi lokasi tapak yang paling memenuhi kriteria regulasi tata ruang yang berlaku. Hasilnya diharapkan menjadi rekomendasi spesifik mengenai lokasi yang paling tepat di wilayah Kota Surabaya untuk perancangan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).

## Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang akan diaplikasikan adalah deskriptif evaluatif dengan membandingkan kriteria tapak dengan 3 alternatif tapak yang ada. Analisis pemilihan tapak dilakukan dengan proses skorsing atau penilaian berdasarkan variabel kriteria-kriteria yang ditetapkan. Penilaian menggunakan tabel matriks kinerja

(Performance Matrix) yang menunjukkan tingkat kesesuaian atau representasi dari tingkat pemenuhan kriteria, tingkat ini dihitung dari hasil perkalian skor setiap alternatif terhadap variabel kriteria dengan bobot yang dimiliki oleh setiap kriteria,

Pengumpulan data dilakukan dengan penelusuran literatur dan observasi lapangan. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan informasi mengenai alternatif tapak.

## Hasil dan Pembahasan

### *Gambaran Umum Wilayah Kota Surabaya*

Tujuan utama dari perancangan rumah susun adalah untuk mengatasi kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan permukiman di Kota Surabaya. maka dari itu pemilihan tapak di fokuskan pada wilayah kecamatan dengan kepadatan penduduk terendah yang ada di Kota Surabaya.

Mengacu pada data kepadatan penduduk yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik kota Surabaya untuk periode 2020-2024, Kecamatan Pakal dan Kecamatan Benowo memiliki angka kepadatan paling rendah. Oleh karena itu, analisis pemilihan tapak dalam penelitian ini akan dipusatkan pada lokasi yang berada di kedua kecamatan tersebut.

Berikut lokasi alternatif tapak :

1. Jalan Kauman Baru, Kecamatan Pakal.
2. Jalan Pondok Benowo Indah, Kecamatan Pakal.
3. Jalan Sememi Kidul, Kecamatan Benowo.

### *Tinjauan Teori Terkait Kriteria Tapak*

Menurut Ratna Armelia Andarwati (2024), Pemilihan tapak mengacu pada beberapa Kriteria, yaitu :

1. Kesesuaian Zona dan Lokasi : Tapak merupakan kawasan permukiman dan terletak dekat dengan pusat pekerjaan serta fasilitas pelayanan publik.
2. Kecukupan Luas Lahan : Lahan yang dipilih harus memiliki ukuran yang cukup untuk menampung desain rumah susun yang direncanakan.
3. Akses Waktu Tempuh : Lokasi tapak harus dapat dicapai dalam waktu maksimum 30 menit dari lokasi kantor utama dan layanan pusat.
4. Aksesibilitas transportasi : Tapaka harus mudah diakses dan menuju tempat-tempat umum,.
5. Kelengkapan Fasilitas Dasar: Lahan yang dipilih sudah didukung oleh infrastruktur dan prasarana dasar yang lengkap.

Pemberian batasan yang jelas pada setiap kriteria bertujuan untuk mempermudah proses penilaian. Berikut adalah tabel kriteria pemilihan tapak:

**Tabel 1. Kriteria tapak**

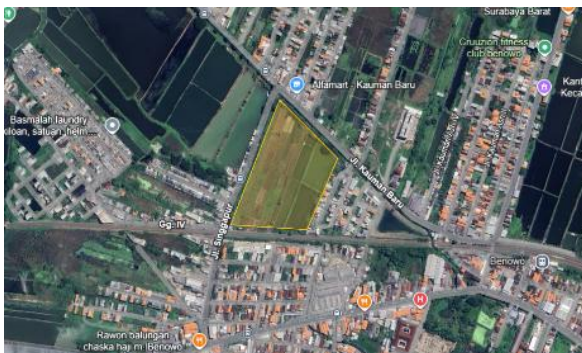
Indikator	Variabel	Nilai			
		1	2	3	4
Lokasi	Kesesuaian Tata Ruang	Tidak sesuai	Kepadatan rendah	Kepadatan sedang	Kepadatan tinggi
	Status Kepemilikan	Hak pengelolaan	HGB	SHM	Tanah aset pemkot
	Luas Tapak	< 0,80	0,80 ha – 1,49 ha	1,50 ha – 1,99 ha	> 2 ha
Aksesibilitas	Jarak Jalan	Tersedia dalam jarak >400 m	Tersedia dalam jarak > 400 m	Tersedia dalam jarak > 400 m	Tersedia dalam jarak > 400 m
	Ketersediaan Sarana	Kesehatan	Klinik	Puskesmas	RSUD/RS I/RS
	Sekolah		SD/MI	SD/MI, SMP/MTS	SD/MI, SMP/MTS, SMA/SMK/MA
	Dagang		Kios Pribadi	Deretan Kios Komersial	Kios dan Pasar
	Wisata	Berjarak > 400 m	Berjarak < 350 m	Berjarak < 200 m	Berjarak < 100 m
	Kantor Pemerintahan	Berjarak > 400 m	Berjarak < 350 m	Berjarak < 200 m	Berjarak < 100 m
Ketersediaan Prasarana	Jaringan Listrik				PLN
	Jaringan Air Bersih				PDAM
	Saluran Pembuangan		Saluran Pembuangan lebar 30–60 cm	Saluran Pembuangan lebar 80–200 cm	Sungai
Daya Dukung Fisik dan Lingkungan	Kemiringan Lahan	> 25 derajat	15 – 25 derajat	0 – 15 derajat	Lahan Datar
	Jenis Tanah	Lahan Bekas Bukit	Tanah Pantai	Tanah bekas Sungai	Tanah Liat / tanah sawah

Sumber: Ratna Armelia Andarwati, 2024

**Analisis Alternatif Tapak**

**a. Tapak Alternatif 1**

Lokasi berada di Jalan Kauman Baru, Kecamatan Pakal



**Gambar 1. Lokasi Tapak Alternatif 1**  
Sumber: Streaming Google Earth

**Tabel 2. Analisis Tapak Alternatif 1**

Indikator	Variabel	Data Existing Tapak 1
Lokasi	Kesesuaian Tata Ruang	Rumah Kepadatan Sedang
	Status Kepemilikan	Tanah Aset Pemkot
	Luasan Lahan	3,70 ha

Aksesibilitas	Jarak Jalan	pada sisi barat tapak (Jl. Singapur) terdapat pemberhentian angkutan umum
	Sarana Kesehatan	RSI Darus Syifa
Ketersediaan Sarana	Sarana Pendidikan	SMA Al-Azhar, SMPN 14, SDN Benowo 1,
	Sarana Perdagangan	Terdapat Pasar Benowo
	Sarana Rekreasi	1,5 km dari GOR Bung Tomo, 2 km dari Taman Hutan Pakal
	Sarana Pemerintahan	Kantor Kelurahan Benowo di Jl. Singapur
	Jaringan Drainase	Terdapat Saluran Pembuangan Air Kotor selebar 2 meter
	Jaringan Listrik	PLN
Ketersediaan Prasarana	Jaringan Air Bersih	PDAM
	Daya Dukung Fisik dan Lingkungan	Relatif Datar Tanah Aluvial

**b. Tapak Alternatif 2**

Berlokasi di Jalan Pondok Benowo Indah, Kecamatan Pakal



**Gambar 2. Lokasi Tapak Alternatif 2**  
Sumber: Streaming Google Earth

**Tabel 3. Analisis Tapak Alternatif 2**

Indikator	Variabel	Data Existing Tapak 2
Lokasi	Kesesuaian Tata Ruang	Rumah Kepadatan Sedang
	Status Kepemilikan	Tanah Aset Pemkot
	Luasan Lahan	0,75 ha
Aksesibilitas	Jarak Jalan	290 m, pada pertigaan Jl. Pondok benowo Indah dan

<b>Ketersediaan Sarana</b>		Jl. Raya Babat Jerawat terdapat pemberhentian angkutan umum
	Sarana Kesehatan	Puskesmas Babat Jerawat
	Sarana Pendidikan	SMK Wijaya Putra, SMA Wachid Hasyim, SMP Wijaya Putra, SDN Babat Jerawat 1
	Sarana Perdagangan	Terdapat Kios-kios kecil di Jl. Pondok Benowo Indah
	Sarana Rekreasi	340 m dari taman pakal
<b>Ketersediaan Prasarana</b>	Sarana Pemerintahan	400 m dari Kantor Kelurahan Babat Jerawat
	Jaringan Listrik	PLN
	Jaringan Air Bersih	PDAM
<b>Daya Dukung Fisik dan Lingkungan</b>	Jaringan Drainase	Terdapat Saluran U-Ditch Ukuran 120x120 cm
	Kemiringan Lahan	Relatif Datar
	Jenis Tanah	Tanah Aluvial

<b>Ketersediaan Sarana</b>		pemberhentian angkutan umum
	Sarana Kesehatan	RSUD Bhakti Dharma Husada
	Sarana Pendidikan	SMAN 12, SMK Wachid Hasyim, SMA Wachid Hasyim, SMPN 53, SDN Sememi 1
	Sarana Perdagangan	Terdapat Kios-kios kecil di Jl. sememi kidul
	Sarana Rekreasi	Terdapat Lapangan Umum di sisi timur tapak
<b>Ketersediaan Prasarana</b>	Sarana Pemerintahan	1 km dari Kantor Kelurahan Sememi
	Jaringan Listrik	PLN
	Jaringan Air Bersih	PDAM
	Jaringan Drainae	Belum Ada
<b>Daya Dukung Fisik dan Lingkungan</b>	Kemiringan Lahan	Relatif Datar
	Jenis Tanah	Tanah Aluvial

**Penilaian Alternatif Tapak**

**a. Tapak Alternatif 1**

**Tabel 5. Penilaian Tapak Alternatif 1**

Variabel	Bobot	Nilai				BxN
		1	2	3	4	
Kesesuaian Tata Ruang	10%				✓	0,4
Status Kepemilikan	10%				✓	0,4
Luasan Lokasi	10%				✓	0,4
Jarak Jalan	10%				✓	0,4
Sarana Kesehatan	5%				✓	0,2
Sarana Pendidikan	5%				✓	0,2
Sarana Perdagangan	5%				✓	0,2
Sarana Rekreasi	5%			✓		0,15
Sarana Pemerintahan	5%				✓	0,2
Jaringan Listrik	10%				✓	0,4
Jaringan Air Bersih	10%				✓	0,4
Jaringan Drainase	10%			✓		0,3
Kemiringan Lahan	2%				✓	0,08
Jenis Tanah	3%				✓	0,12
<b>Total</b>	<b>100%</b>					<b>3,85</b>

Hasil Penilaian pada tapak alternatif 1, yang berlokasi di Jalan Kauman Baru, Kecamatan Pakal memiliki nilai dengan jumlah total **3,85 (Tiga Koma Delapan Puluh Lima)**.

**c. Tapak Alternatif 3**

Berlokasi di Jalan Sememi Kidul, Kecamatan Benowo



**Gambar 3. Lokasi Tapak Alternatif 3**

Sumber: Streaming Google Earth

**Tabel 4. Analisis Tapak Alternatif 3**

Indikator	Variabel	Data Existing Tapak 3
<b>Lokasi</b>	Kesesuaian Tata Ruang	Rumah Kepadatan Sedang
	Status Kepemilikan	Tanah Aset Pemkot
	Luasan Lahan	1,6 ha
<b>Aksesibilitas</b>	Jarak Jalan	223 m, pada pertigaan Jl. Raya Sememi dan Jl. Raya Sememi Jaya terdapat

## b. Tapak Alternatif 2

Tabel 6. Penilaian Tapak Alternatif 2

Variabel	Bobot	Nilai				BxN
		1	2	3	4	
Kesesuaian Tata Ruang	10%				✓	0,4
Status Kepemilikan	10%				✓	0,4
Luasan Lokasi	10%	✓				0,1
Jarak Jalan	10%		✓			0,2
Sarana Kesehatan	5%			✓		0,15
Sarana Pendidikan	5%				✓	0,2
Sarana Perdagangan	5%			✓		0,15
Sarana Rekreasi	5%			✓		0,15
Sarana Pemerintahan	5%			✓		0,15
Jaringan Listrik	10%				✓	0,4
Jaringan Air Bersih	10%				✓	0,4
Drainase	10%		✓			0,2
Kemiringan Lahan	2%				✓	0,08
Jenis Tanah	3%				✓	0,12
<b>Total</b>	<b>100%</b>					<b>3,10</b>

Hasil Penilaian pada tapak alternatif 2, yang berlokasi di Jalan Pondok Benowo Indah, Kecamatan Pakal memiliki nilai dengan jumlah total **3,10** (*Tiga Koma Sepuluh*).

## c. Tapak Alternatif 3

Tabel 7. Penilaian Tapak Alternatif 3

Variabel	Bobot	Nilai				BxN
		1	2	3	4	
Kesesuaian Tata Ruang	10%				✓	0,4
Status Kepemilikan	10%				✓	0,4
Luasan Lokasi	10%			✓		0,3
Jarak Jalan	10%		✓			0,2
Sarana Kesehatan	5%				✓	0,2
Sarana Pendidikan	5%				✓	0,2
Sarana Perdagangan	5%			✓		0,15
Sarana Rekreasi	5%				✓	0,2
Sarana Pemerintahan	5%		✓			0,1
Jaringan Listrik	10%				✓	0,4
Jaringan Air Bersih	10%				✓	0,4
Drainase	10%	✓				0,1
Kemiringan Lahan	2%				✓	0,08
Jenis Tanah	3%				✓	0,12
<b>Total</b>	<b>100%</b>					<b>3,25</b>

Hasil Penilaian pada tapak alternatif 3, yang berlokasi di Jl. Sememi Kidul, Kecamatan Benowo memiliki nilai dengan jumlah total **3,25** (*Tiga Koma dua puluh lima*).

## Penutup

Tapak yang paling mendekati dengan kriteria dan sesuai dengan regulasi yang berlaku adalah tapak yang memiliki nilai terbesar. Berdasarkan hasil penilaian dari tiga alternatif tapak, tapak dengan nilai terbesar yaitu sejumlah 3,85 di dapatkan pada tapak alternatif 1, yang berlokasi di Jalan Kauman Baru, Kecamatan Pakal. Sehingga dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa, rekomendasi lokasi tapak untuk pembangunan rumah susun sederhana milik di Kota Surabaya berada di Jalan Kauman Baru Kecamatan Pakal.

## Daftar Pustaka

- Andarwati, R. A., Rolalisasi, A., & Murti, F. (2024). Kriteria Pemilihan Tapak Pada Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik Di Medokan Ayu Surabaya. In *Jurnal Arsitektur Daseng* (Vol. 13, Issue 3).
- Dprkpp. (2022). Pemkot Surabaya Bangun 9 Rusunami Untuk Warga Yang Lepas Dari Status Mbr. [www.surabaya.go.id/Id/Berita/67817/Pemkot-Surabaya-Bangun-9-Rusunami-Untuk-Warga-Yang-Lepas-Dari-Status-Mbr](http://www.surabaya.go.id/Id/Berita/67817/Pemkot-Surabaya-Bangun-9-Rusunami-Untuk-Warga-Yang-Lepas-Dari-Status-Mbr) (3, July, 2022).
- Dimas Mahendra. (2025). Tekan Antrean Calon Penghuni, Pemkot Surabaya Godok Aturan Baru Peralihan Penghuni Rusunawa (11, July, 2025). [https://radarsurabaya.jawapos.com/surabaya/776283919/tekan-antrean-calon-penghuni-pemkot-surabaya-godok-aturan-baru-peralihan-penghuni-rusunawa#Google\\_Vignette](https://radarsurabaya.jawapos.com/surabaya/776283919/tekan-antrean-calon-penghuni-pemkot-surabaya-godok-aturan-baru-peralihan-penghuni-rusunawa#Google_Vignette)
- BPS. (2025). Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality In Figures 2025. Surabaya (Vol. 37).
- BPS. (2024). Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality In Figures 2024. Surabaya (Vol. 36).
- BPS. (2023). Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality In Figures 2023. Surabaya (Vol. 35).
- BPS. (2022). Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality In Figures 2022. Surabaya (Vol. 34).
- BPS. (2021). Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality In Figures 2021. Surabaya (Vol. 33).